

Johan de Kreijstraat 22

3381 DG Giessenburg

Vraagprijs € 850.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Vrijstaande woning met aangebouwde garage en vrijstaande schuur
Woonoppervlakte	125 m ² (exclusief garage, zolder en schuur)
Perceeloppervlakte	1.079 m ² , verdeeld over 4 percelen
Inhoud	545 m ³
Bouwjaar	1991
Tuin	Schitterend gelegen met vrij uitzicht, kindvriendelijke ligging
Garage	Aangebouwde garage van 15 m ² , vrijstaande schuur van 35 m ²
Verwarming	CV-combiketel Vaillant HR 2007, vloerverwarming toilet en badkamer
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
	Energie label A
	22 zonnepanelen (juni 2014), opbrengst circa 5.400 kWh per jaar

Vrij gelegen op een kavel van maar liefst 1.079 m² met schitterend uitzicht op de polder, vrijstaande woning (bouwjaar 1991) met aangebouwde garage én grote vrijstaande schuur (2006, volledig geïsoleerd) met legio mogelijkheden (praktijk aan huis of klus/bergruimte etc.), met ruime woonkamer en open keuken, inpandig te bereiken garage, 4 slaapkamers op de 1e verdieping en luxe moderne badkamer (2022), zolderverdieping te bereiken met vaste trap, volledig geïsoleerd vanuit de bouw en verduurzaamd met maar liefst 22 zonnepanelen (van 2014, opbrengst circa 5.400 kWh) met energielabel A, vrij wonen aan de achterzijde met zonnige zuidwest ligging, gelegen aan de rand van het dorp en toch woon je in de bebouwde kom dichtbij alle voorzieningen, zoals basisscholen, winkels, sportcomplex etc.

De Johan de Kreijstraat 22 in Giessenburg...een vrijstaande woning gelegen op een werkelijk schitterende locatie. Wat woon je hier vrij aan de achterzijde! Uitermate gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten, de zonsondergangen zijn hier werkelijk schitterend. Een heerlijke tuin die je alle ruimte biedt om te genieten van het vrije wonen.

De woning is nog steeds bewoond door de 1e eigenaren die de woning hebben laten bouwen in 1991. Destijds gebouwd op een kavel van 395 m² en in een later stadium (1996) is het achtergelegen perceel van 622 m² (G 2634) bijgekocht. Dat zorgde voor maximale vrijheid en alle ruimte in de tuin. In 2023 zijn de percelen aan de noordwestzijde bijgekocht, 54 m² (G 3841) en 8 m² (G 3839) waardoor je onder andere een bredere tuin hebt en een fraaiere aanzicht van de voorzijde als geheel. Totaal heb je nu de beschikking over maar liefst 1.079 m² eigen grond en de woning ligt rondom volledig vrij op de kavel. Aan de achterzijde bij de woning en toegangspad naar de garage heb je een heerlijk groot onderheid terras van maar liefst zo'n 78 m².

In 2006 is er een vrijstaande schuur gebouwd die je legio gebruiksmogelijkheden biedt. Onderheid, spouwmuren, volledig geïsoleerd met kunststof kozijnen en voorbereiding vloerverwarming. Tevens voorzien van een grote bergzolder. Heb of wil je bijvoorbeeld een praktijk aan huis, klus- of gewoon veel extra bergruimte, de schuur is uitermate geschikt. De schuur heeft een afmeting van 6,07 x 5,73 m = 35 m².

Als we kijken naar de woning zelf, dan zien we een degelijke traditioneel gebouwde woning. Op de begane grond een ruime woonkamer met open keuken, waarbij de voormalig bijkeuken bij de keuken is betrokken (in een later stadium). Vervolgens is er inpandig toegang tot de garage. Ruime hal met modern toilet en trapopgang. Op de 1e verdieping zijn 4 slaapkamers aanwezig inclusief de slaapkamer boven de garage. Verder een recente luxe badkamer met inloopdouche, toilet, comfortabele vloerverwarming en wastafelmeubel. Er is een vaste trap naar de zolderverdieping die op dit moment in gebruik is als bergzolder. De nokhoogte van de zolder bedraagt 1,86 m¹.

Bekijk de mooie (drone)foto's en plattegronden nog eens goed en neem dan contact met ons op voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Trapopgang

Toilet

- Gemoderniseerd in 2022
- Wandcloset (hangend toilet)
- Vloerverwarming
- Zelfde stijl tegelwerk als de badkamer
- Mechanische ventilatie en natuurlijke ventilatie via raam

Woonkamer – circa 45 m²

- Woonkamer over de gehele lengte van het huis
- Ruim plaats voor grote zithoek en eetkamertafel
- PVC vloer
- Vrij uitzicht over de achtertuin en achtergelegen polder
- Deur naar achtertuin
- Veel lichtinval, 2 ramen in zijgevel

Keuken – circa 11 m²

- Moderne, complete keuken uit 2009
- Voorzien van alle luxe en comfort
- Vaatwasser (Miele)
- Stoomoven (Miele)
- Koelkast
- Koffiezet apparaat (Miele)
- Inductie kookplaat en wokbrander op gas
- Greeploos
- Brede laden
- Carrousel
- Composiet aanrechtblad
- Voormalig bijkeuken is bij de keuken getrokken
- Deur naar achtertuin / inpandig toegang tot de garage

Garage – circa 15 m²

- Opstelplaats wasmachine / droger
- Bergruimte
- Spoelbak / water
- Extra vriezer (neemt verkoper mee)
- Betonvloer
- Radiator
- Dubbele deuren voorzijde
- Deur naar achtertuin
- Geïsoleerd, gebouwd in dezelfde buitenschil als de woning

1E VERDIEPING

Overloop

-Trapopgang

-Deur met toegang tot slaapkamer boven garage

Slaapkamer I – circa 15 m²

-Voorzijde

-Schuifkastenwand / bergruimte onder de schuine kap

Slaapkamer II – circa 12 m²

-Achterzijde

-Schuifkastenwand / bergruimte onder de schuine kap

Slaapkamer III – circa 7 m²

-Achterzijde

Slaapkamer IV – circa 7 m²

-Slaapkamer boven garage

-Vloer is deels houten balklaag (bij overkapping entree) / grotendeels beton

-CV-ketel

-Raam in beide kopgevels

-Schuifkastenwand / bergruimte onder de schuine kap

Badkamer – circa 5 m²

-Luxe badkamer uit 2022

-Grote inloofdouche met draingoot en thermostaatkranen

-Groot formaat tegelwerk, betegeld tot het plafond

-Wandcloset (hangend toilet)

-Wastafelmeubel

-Vloerverwarming

-Mechanische ventilatie en natuurlijke ventilatie via raam

ZOLDER

Zolderkamer – circa 7 m²

-Vaste trap naar zolder

-Ook de zolderverdieping heeft een betonvloer

-Op dit moment in gebruik als bergzolder

-Nokhoogte 1,86 m¹

-Dakraam

-Mechanische ventilatie unit

-Verdeler zonnepanelen

SCHUUR

Schuur – circa 35 m²

- Bouwjaar 2006
- Onderheid
- Volledig geïsoleerd
- Geïsoleerde dakplaten
- Spouwmuur
- Kunststof kozijnen met dubbel glas
- Ramen zuidzijde
- Afmeting 6,07 x 5,73 m
- Ingedeeld met aparte bergruimte van 6 m² en schuur van 29 m²
- Deur voor- en achterzijde
- Voorzien van bergzolder met vlizotrap
- Voorbereiding vloerverwarming
- Groepenkast aanwezig, o.a. voor de elektra in de tuin

TUIN

- Totaal 1.079 m² eigen grond. Kadaster 2095 (395 m²), 2634 (622 m²), 3839 (8 m²) en 3341 (54 m²)
- Keurige en sfeervol aangelegde tuin
- Werkelijk schitterende locatie met vrij uitzicht op de polder
- Vrij wonen aan de achterzijde met zonnige zuidwest ligging
- Unieke zonsondergangen in je achtertuin
- Gelegen aan de rand van het dorp en toch woon je in de bebouwde kom dichtbij alle voorzieningen, zoals basisscholen, winkels, sportcomplex etc.
- Onderheid terras aan de achterzijde van circa 78 m²
- Elektrisch zonnescherm / doek recent nog vernieuwd
- Op diverse punten elektra en verlichting de tuin
- Drainage
- Noordwestzijde tuin is in 2023 nieuw aangelegd
- De woning ligt rondom volledig vrij op de kavel, toegang beide zijden
- Afsluitbare poort
- Kas
- Moestuin
- Hardhouten beschoeiing
- Vlonder met zitje aan de waterzijde
- Perceelgrens achterzijde loopt tot circa midden van de sloot
- Diepte kavel maar liefst 47,7 meter / breedte circa 25 meter (circa maat, gemeten vanaf de kadastrale kaart)

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1991
- Traditioneel gebouwd
- Onderheid
- Betonvloeren, alledrie de verdiepingen. Een klein stukje is een houten balklaag op slaapkamer IV (boven entree)
- Kozijnen: hardhouten kozijnen met dubbel glas. Type draai-/kiep, nieuwe inzetbare horren en voorzetramen aanwezig, in dezelfde kleur als buitenschilderwerk, van goede kwaliteit!
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Meterkast: géén slimme meters gas en elektra. Glasvezel aanwezig
- Isolatie: volledig geïsoleerd vanuit de bouw
- 22 zonnepanelen (juni 2014), opbrengst circa 5.400 kWh per jaar
- Energie label A
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Vaillant HR 2007, vloerverwarming toilet en badkamer
- Goed onderhouden woning
- Woonoppervlakte circa 125 m² (exclusief zolder, garage en schuur)
- Overige inpandige ruimte circa 22 m² (=zolder woning en garage)
- Externe bergruimte circa 48 m² (vrijstaande schuur)
- Inhoud woning met garage circa 545 m³



*"Ruime lichte woonkamer
van 45 m2 met vrij
uitzicht op de polder,
plaats voor ruime zithoek
en grote eetkamertafel"*

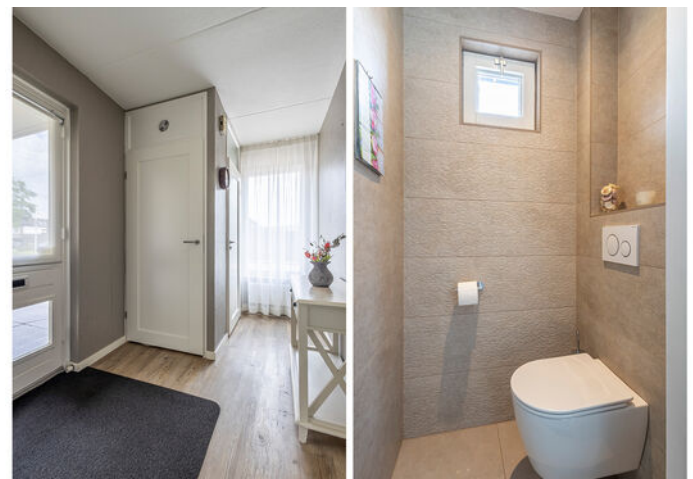








"Luxe keuken uit 2009, voorzien van alle luxe en comfort, voormalig bijkeuken bij keuken getrokken"





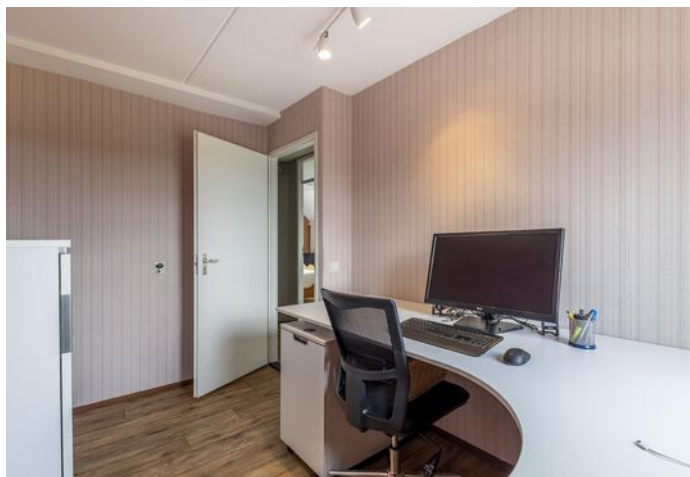




*"Toilet en badkamer zijn
in 2022 gemoderniseerd,
4 slaapkamers op de 1e
verdieping (inclusief
kamer boven de garage)"*



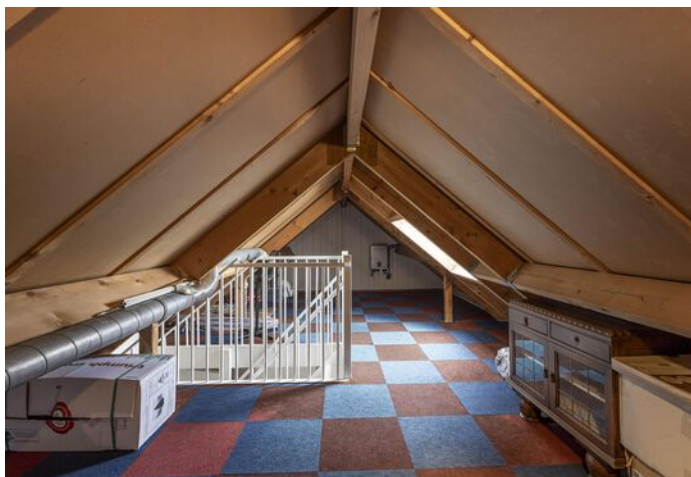




"De luxe badkamer met inloopdouche, toilet, vloerverwarming en wastafel is werkelijk een plaatje"







"Vaste trap naar zolder met nokhoogte 1,86 m, vrijstaande schuur van 35 m2, onderheid terras aan de achterzijde"













"Vrij uitzicht aan de achterzijde, gelegen op totaal 1.079 m2 eigen grond, kindvriendelijke ligging voorzijde"







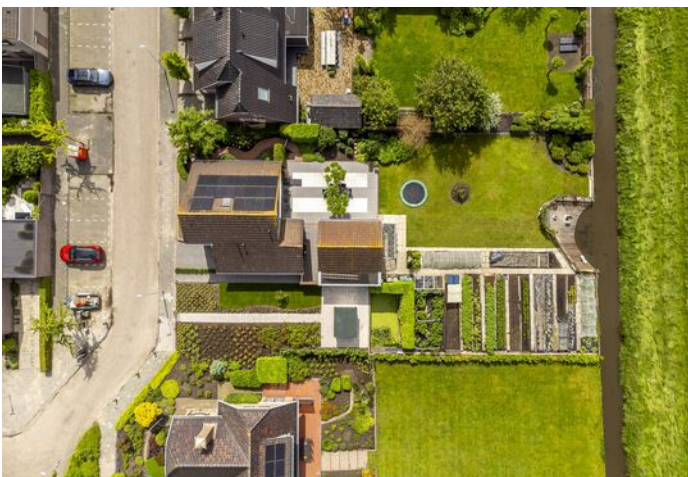
*"Grote moestuin, kas,
meerdere plekjes om vrij
te zitten, de woning is
rondom vrij gelegen op de
kavel"*

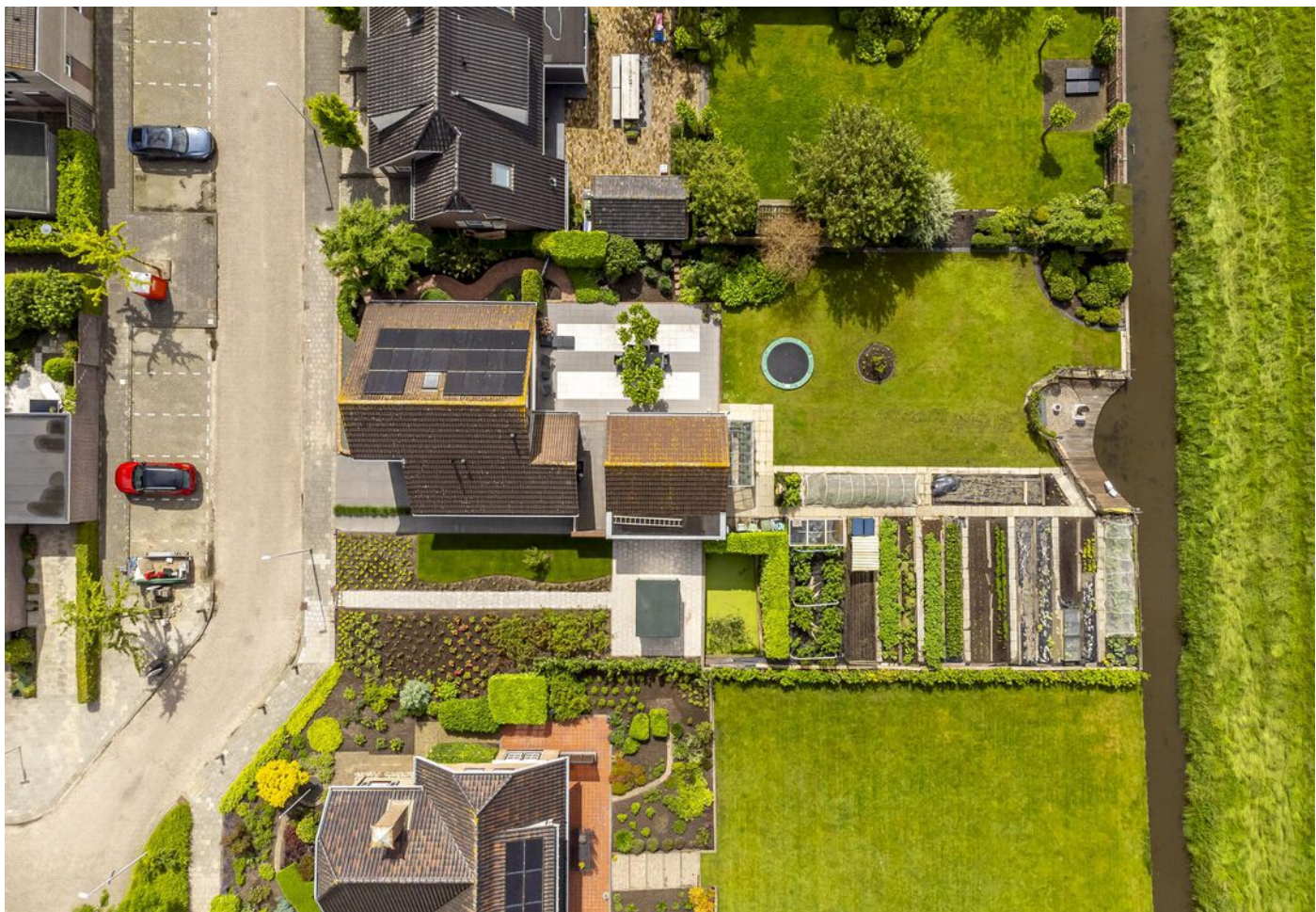






"Keurig aangelegd en goed verzorgde tuin, unieke locatie door zo vrij te wonen aan de polder"







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Johan de Kreijstr 22



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Giessenburg

Sectie G

Perceel 2095

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

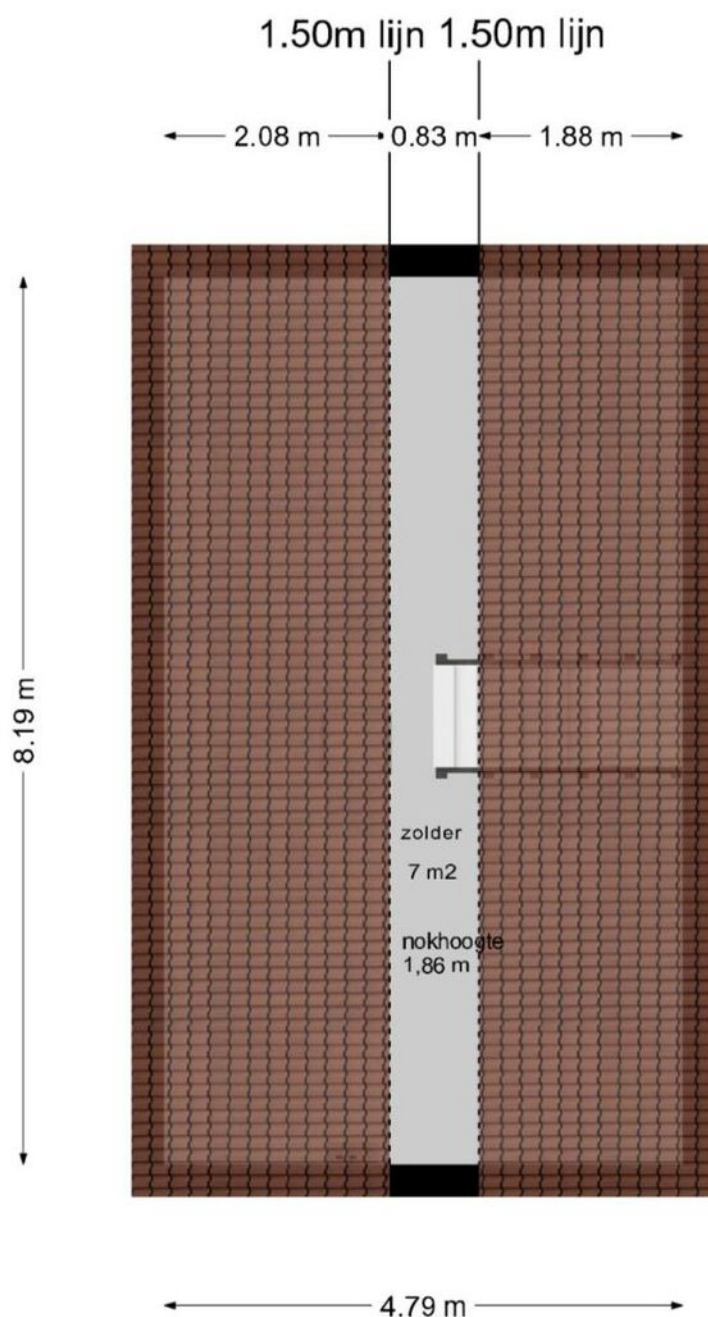
1e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

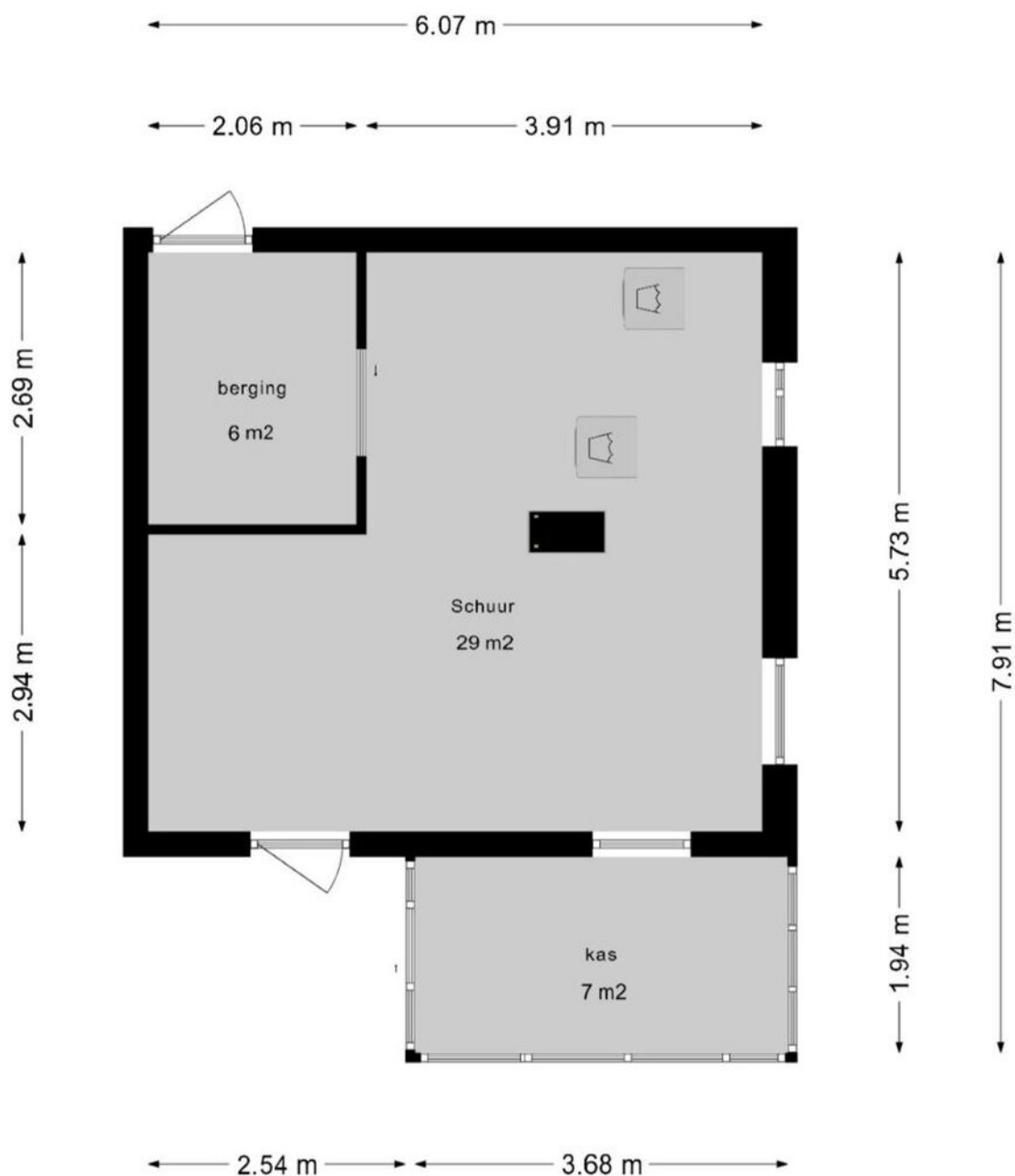
Zolder



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

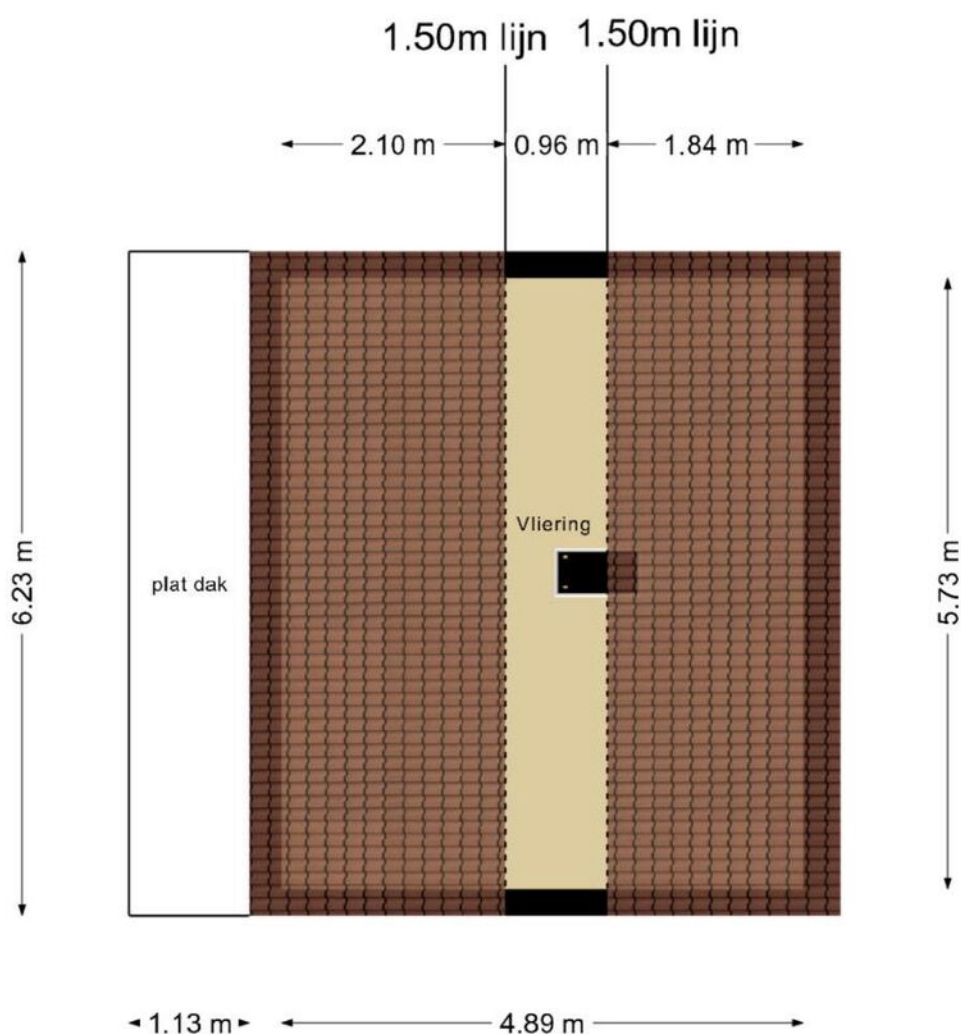
Schuur



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

Schuur zolder



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis: 9,2
Deskundigheid: 9,3
Service & begeleiding: 9,5
Prijs & kwaliteit: 9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ