

Heul 2

3381 DC Giessenburg

Vraagprijs € 399.000,- k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Eindwoning met aanbouw van 2,50 m aan de achterzijde
Woonoppervlakte	102 m ²
Perceeloppervlakte	128 m ²
Inhoud	367 m ³
Bouwjaar	1987
Tuin	Achtertuint op het noordwesten, keurig aangelegd
Berging	Stenen berging van 5 m ² en 2e van 7 m ² , met groepenkast en dubbele deur
Verwarming	CV-combiketel Nefit HR 2018
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas, volledig geïsoleerd Energie label C

Eindwoning (bouwjaar 1987), met heerlijk ruime woonkamer door de aanbouw (2008) van 2,50 m aan de achterzijde, keuken in hoekopstelling aan de voorzijde met zicht op de straat, kunststof kozijnen met HR++ glas (2016), dubbele onderheide stenen berging in de tuin, volledig geïsoleerd vanuit de bouw met energielabel C, drie tot vier slaapkamers met vaste trap naar zolder, kindvriendelijk gelegen nabij basisscholen en speeltuin

De Heul 2 in Giessenburg is gebouwd in 1987 en is nog steeds bewoond door de 1e eigenaren. Die hebben hier altijd met heel veel plezier gewoond. Echter, nu is de tijd gekomen om te verhuizen naar een appartement.

De eigenaren hebben in de afgelopen jaren aanzienlijke investeringen gedaan die jij als koper niet meer hoeft te doen! Zoals de aanbouw van 2,5 m aan de achterzijde, gebouwd in 2008 door de plaatselijke aannemer Korevaar. Wát een heerlijk ruime woonkamer heb je nu! Daarbij is gelijktijdig een 2e onderheide stenen berging (alsmede een onderheide schutting) gebouwd, waardoor je over totaal 12 m² berging beschikt. Werkelijk ideaal voor diegene die meer bergruimte willen.

Verder is nagenoeg de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen (type draai-/kiep) met HR++ glas in 2016. Dit verhoogt het wooncomfort aanzienlijk én je hebt uitstekende isolatiewaarden.

De woning is gebouwd in 1987, is de 'nieuwere bouw' en heeft de beschikking over volledig betonvloeren. Verder is de woning vanuit de bouw al direct geïsoleerd (vloeren, gevels, dakisolatie). Dit in combinatie met het HR++ glas en de HR CV-combiketel van Nefit uit 2018 resulteert in een energielabel C.

De woning is standaard ingedeeld met 3 slaapkamers op de 1e verdieping. Slaapkamer I en III zijn samengevoegd tot één grote slaapkamer met kastenwand. Eventueel kan de koper dit weer terugbrengen naar de originele staat. De deur op de overloop en de scheidingswand is nog grotendeels aanwezig.

Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Trapopgang

Toilet

- Wandcloset (hangend toilet)
- Fonteinje
- Betegeld tot het plafond
- Natuurlijke ventilatie via raam

Woonkamer – circa 34 m²

- Aanbouw van 2,5 meter aan de achterzijde (2008)
- Kruipluik gemaakt in de aanbouw voor de achterdeur
- Trapkast
- Inbouwspots in plafond
- Kurkvloer
- Plaats voor grote zithoek, tuingericht aan de achterzijde
- Eethoek nabij open keuken

BEGANE GROND

Keuken – circa 7 m²

- Kwaliteits keuken omstreeks 2004
- Hoekopstelling
- Spoelbak onder het raam met zicht op de straat
- Brede laden / besteklade
- Vaatwasser
- Combimagnetron (2021)
- Koelkast (2022), Siemens
- 5-pitsgasfornuis met RVS afzuigschouw
- Diverse onder- en bovenkastjes

1E VERDIEPING

Overloop

- Vaste trap naar zolder

Slaapkamer I – circa 17,5 m²

- Slaapkamer I en III samengevoegd (zie plattegrond)
- Kastenwand
- Achterzijde

Slaapkamer II – circa 8 m²

- Voorzijde

Badkamer – circa 5 m²

- Badkamer omstreeks 2004
- Wandcloset (hangend toilet)
- Douchecabine, met thermostaatkranen
- Wastafelmeubel
- Designradiator
- Betegeld tot het plafond
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam

ZOLDER

Zolder / slaapkamer IV – circa 17 m²

- Vaste trap naar zolder
- Ruime stahoogte, nok 2,86 m¹
- Zolderkamer / slaapkamer
- Dakraam achterzijde
- Wasmachine en droger, beide op aparte groep
- Bergruimte onder de schuine kap

TUIN

- Kavel van 128 m² / kadaster G 2645
- Achtertuin op het noordwesten
- Achtertuin 5,50 m breed x 4,13 / 7,56 m diep = 31 m²
- Vanaf omstreeks 14.00 uur zon in de tuin en dan gehele middag en avond
- Keurig aangelegde voor- en achtertuin
- Extra 2e stenen berging van 7 m², in 2008 door aannemer Korevaar, onderheid, met extra groepenkast met aardlekschakelaar en dubbele deur (kunststof)
- Stenen berging vanuit de bouw van 5 m², met golfplaten asbest dak
- Schutting westzijde, onderheid
- Zonnescherm, elektrisch
- Gelegen in een kindvriendelijke buurt nabij basisscholen en speeltuin

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1987
- Traditioneel gebouwd
- Aanbouw 2008, door plaatselijke aannemer Korevaar
- Paalfundering
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Kozijnen: kunststof kozijnen met HR++ glas (2016). Voordeur en dakraam zolder hout
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Meterkast: 9 groepen (stoppen), 2 x aardlekschakelaar
- Glasvezel aanwezig
- Isolatie: volledig geïsoleerd vanuit de bouw (vloeren, gevels, dak), HR++ glas
- Energie label C
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Nefit HR, bouwjaar 2018
- Woonoppervlakte 102 m²
- Externe bergruimte 12 m²
- Inhoud 367 m³
- Goed onderhouden woning!



"Heerlijk ruime woonkamer door de aanbouw van 2,50 m aan de achterzijde, door aannemer Korevaar"







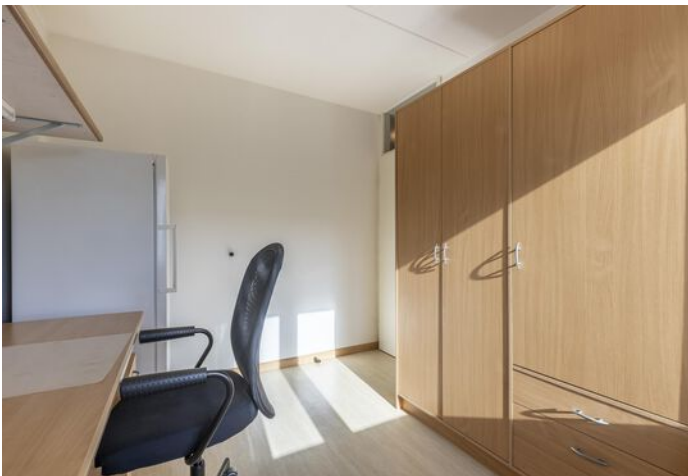
"Kwaliteits keuken uit 2004, voorzien van uitgebreide inbouw-apparatuur"







"Slaapkamer I en III zijn
samengevoegd"
"Badkamer met
douchecabine, toilet en
wastafelmeubel"









"Vaste trap naar zolder met opstelplaats wasmachine, droger, CV-ketel, bergruimte en dakraam achterzijde"









Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heul 2



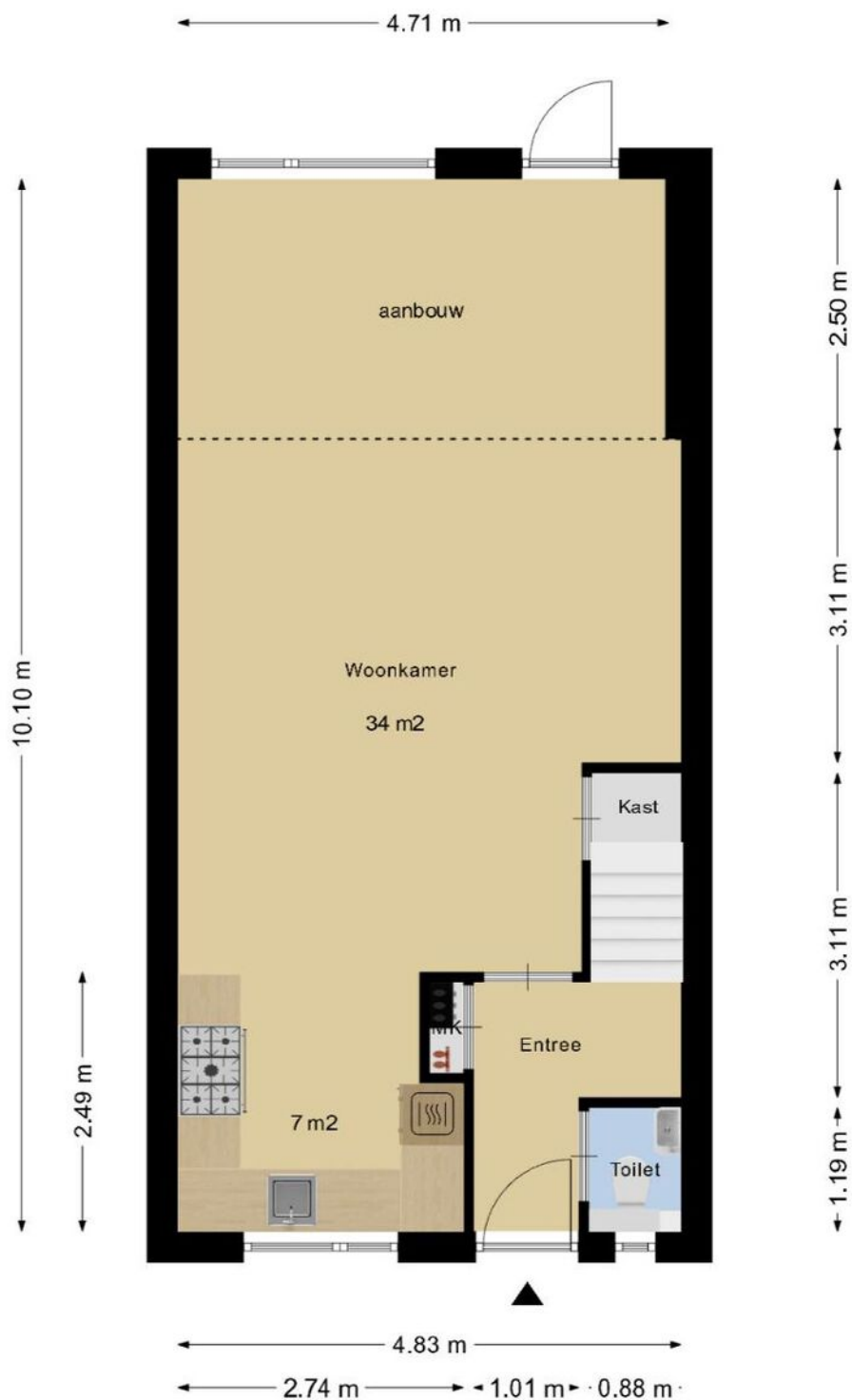
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Giessenburg	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2645	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 oktober 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.

Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

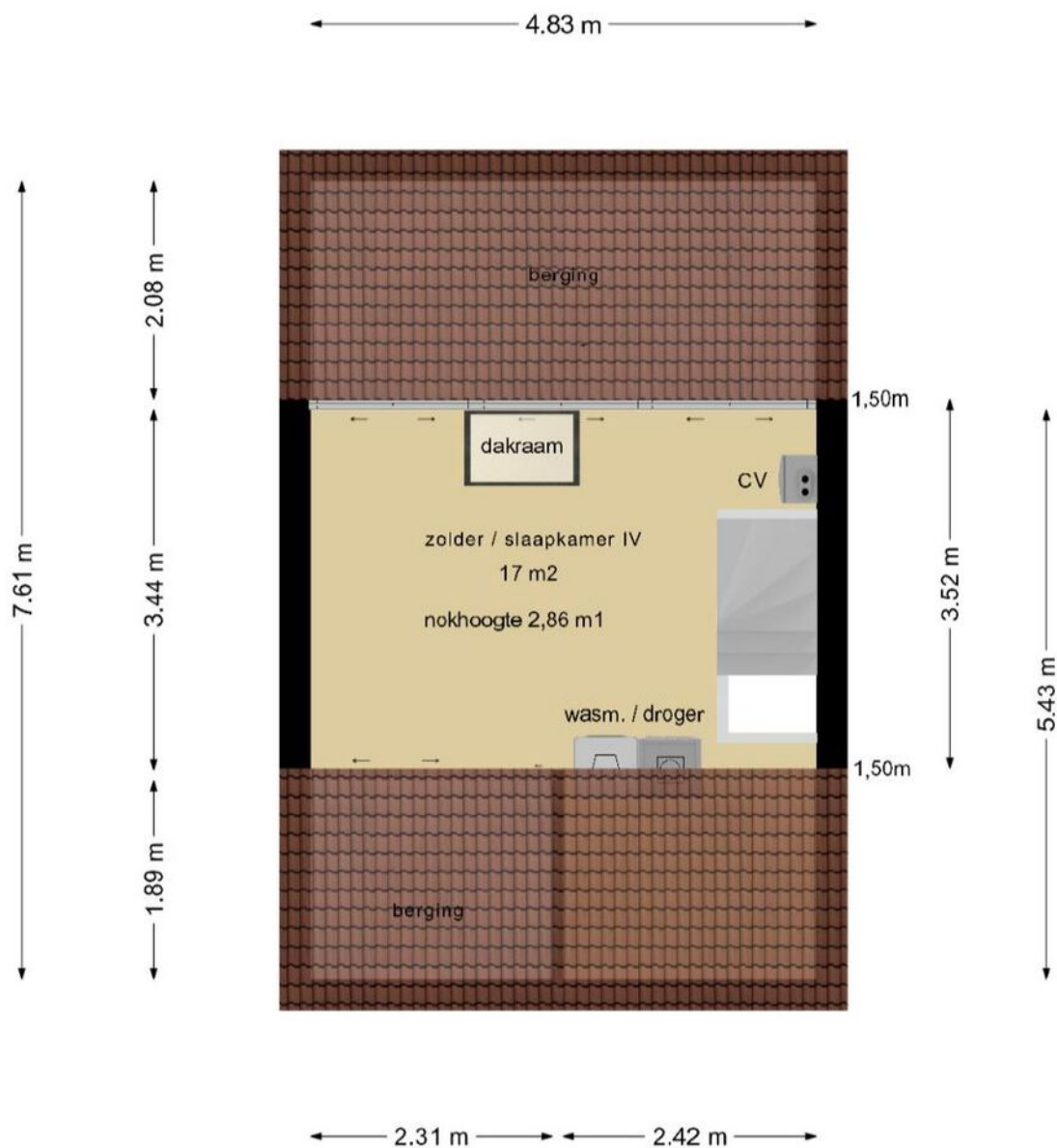
1e verdieping



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

Plattegrond

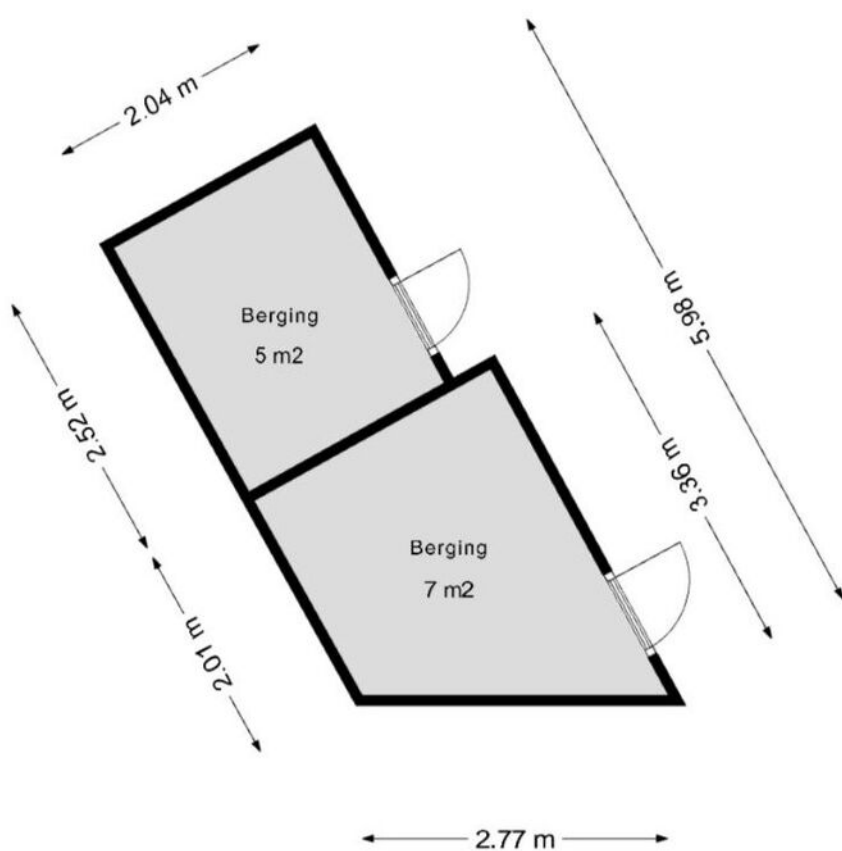
Zolder



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

Plattegrond

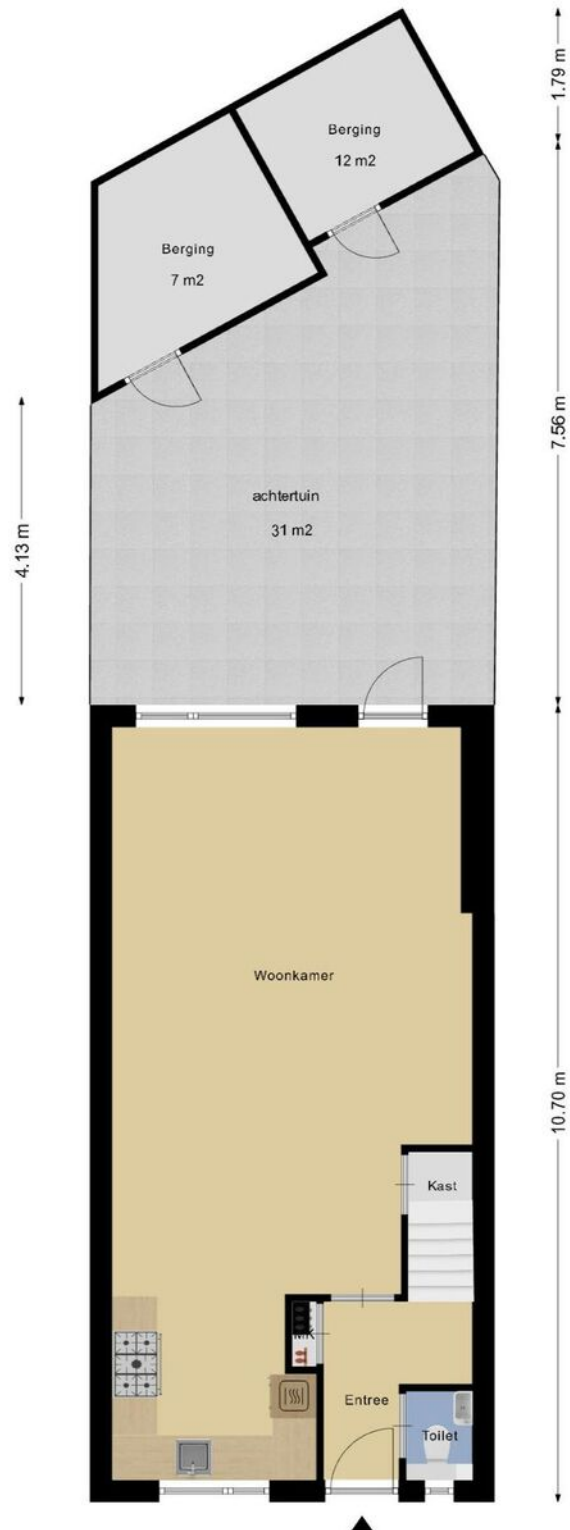
Bergingen



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

Plattegrond

Tuin



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 waardebeoordeling 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
Ablasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ