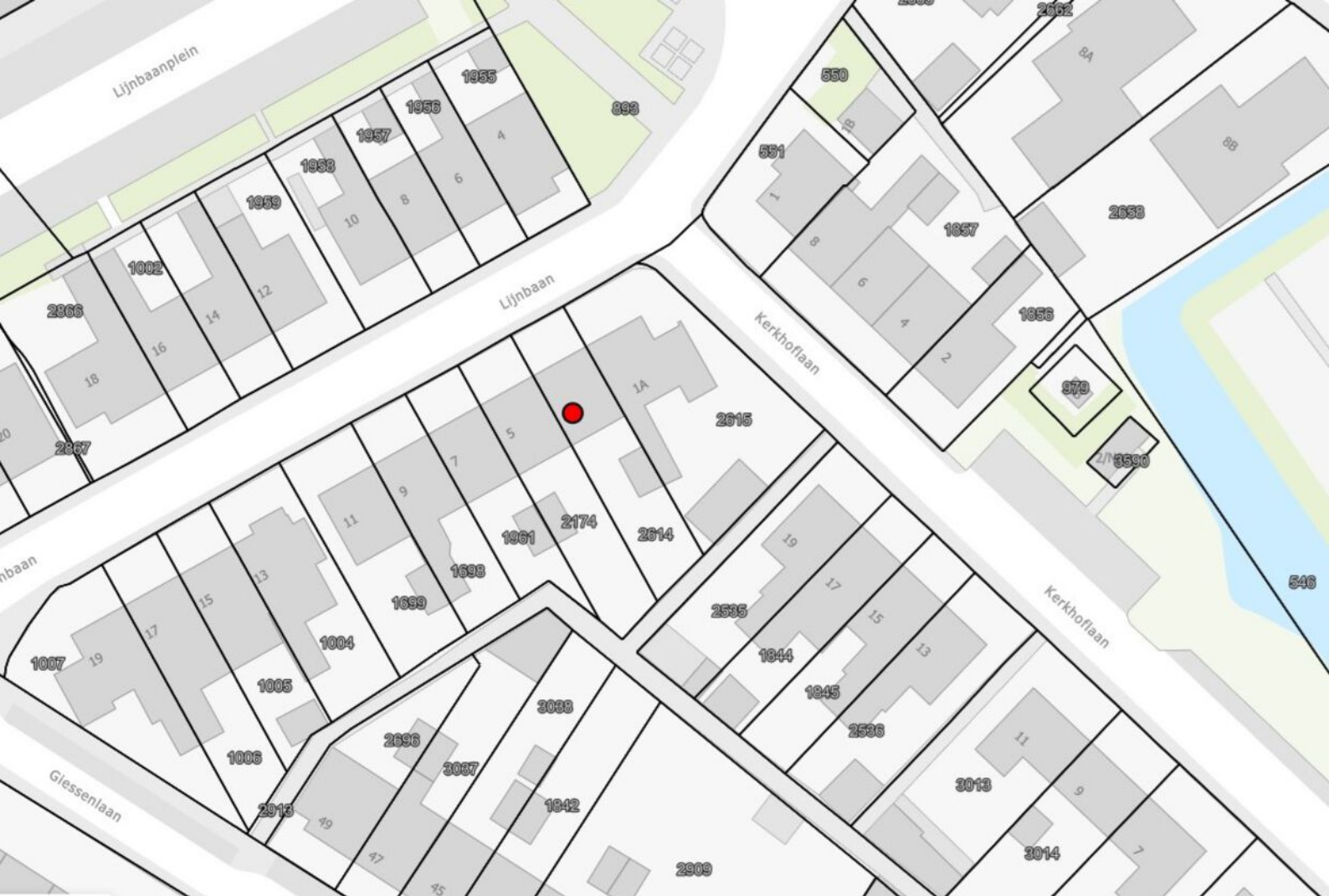


Lijnbaan 3

3381 AS Giessenburg

Vraagprijs € 379.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	Tussenwoning met dakopbouw op zolder, veranda en berging
Woonoppervlakte	90 m ²
Perceeloppervlakte	161 m ²
Inhoud	305 m ³
Bouwjaar	1960
Tuin	Zonnige achtertuin op het zuidoosten, winkels en scholen op loopafstand
Berging	Berging van 7 m ² , met houten delen gepotdekseld in 2024
Verwarming	CV-combiketel Remeha HR 2019, vloerverwarming beg. grond / badkamer
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
	Energie label C

Lijnbaan 3 in Giessenburg: stijlvol en modern afgewerkte woning!

- Luxe keuken in eiken look (2022)
- Hoogwaardig design sanitair / tegelwerk in toilet en badkamer
- Belgisch hardstenen tegelvloer met vloerverwarming / PVC vloer woonkamer
- Kunststof kozijnen met HR++ glas, alle verdiepingen!
- Begane grond vloer is een geïsoleerde betonnen vloer met vloerverwarming
- Nieuw en stijlvol aangelegde voor- en achtertuin (2021)
- Zonnige tuin op het zuidoosten met een diepte van zo'n 16,5 meter!
- Stenen berging met houten delen / potdekselwerk
- Veranda aan de woning van 16 m² met 2 lichtkoepels
- Isolatie: vloerisolatie, dakisolatie en HR++ glas
- Gunstig gelegen in het centrum van Giessenburg op loopafstand van de winkels en basisscholen
- Woonoppervlakte 90 m²

WAUW! Dat was het eerste wat in ons opkwam bij het binnentreden van deze woning en nu weer nadat we de foto's uitgebreid hebben bekeken...dit is een gaaf huis! Alles klopt, het materiaal gebruik, de kleuren, de afwerkingen en de luxe. Als je dan starter bent op de woningmarkt, doe het dan in stijl, want mooier wordt het (leven) niet!

De huidige eigenaren hebben de woning gekocht in 2019. De opgemetselde dakopbouw op zolder dateert van vóór 2011. Evenals de geïsoleerde betonnen begane grond vloer met vloerverwarming (origine houten balklagen) en de elektrische installatie (schakelmateriaal, bedrading, groepenkast).

Bouwkundig en technisch was de woning dus al helemaal van deze tijd en daarna in 2011 / 2012 is sanitair / tegelwerk van toilet, badkamer en wasruimte vernieuwd én zijn de vloer, wand- en plafondafwerkingen gedaan. De huidige bewoners hebben in 2019 de PVC vloer in de woonkamer gelegd en de laminaatvloeren op de 1e verdieping. Verder zijn de wanden behangen en is de HR CV-combiketel in 2019 nog vernieuwd.

Als we kijken naar de indeling dan zien we allereerst dat er een open keuken is gerealiseerd. Dit voelt gelijk veel ruimer en het is ook een veel leukere indeling. In 2022 is de gehele keuken volledig vernieuwd. Woonkamer aan de voorzijde met zicht op de straat en de keuken tuingericht aan de achterzijde.

Check die keuken nog eens goed... wat een strakke design keuken, voorzien van alle luxe en comfort, uitgevoerd in eiken look. Helemaal anno nu! In de keuken ligt een fraaie Belgisch hardstenen tegelvloer met comfortabele vloerverwarming en het maakt het geheel helemaal af.

Op de 1e Verdieping zijn van origine 3 slaapkamers aanwezig, maar deze indeling is aangepast naar 2 slaapkamers, wasruimte (voormalige badkamer) en ruime badkamer (voormalig slaapkamer). Ook deze verdieping is uitermate strak afgewerkt.

Dan de badkamer: strak, luxe, hoogwaardig, design, stijlvol, luxe en uitermate gunstig ingedeeld met toilet, ligbad, inloopdouche, thermostaatkranen, groot formaat tegelwerk, dubbel wastafelmeubel met inbouwkranen en comfortabele vloerverwarming. Het matcht helemaal met elkaar, het klopt gewoon en het is daarbij ook nog eens tijdloos.

Op de zolderverdieping is in het verleden (in ieder geval vóór 2011) een gemetselde dakopbouw geplaatst en hierdoor is er een volwaardige verdieping gerealiseerd die te bereiken is met een vaste trap. Het dak is geïsoleerd, voorzien van kunststof draai-/kiepramen en een kast met CV-ketel.

De woning is verder aan de voor- en achterzijde voorzien van rolluiken, zowel op de 1e verdieping als de zolder. Bij de woonkamer is een screen aanwezig aan de voorzijde.

Last but not least is de heerlijk royale zonnige achtertuin met een diepte van zo'n 16,5 meter, nog zo'n enorm pluspunt van de woning. Je wilt toch in de zon kunnen zitten als het zonnetje schijnt. De tuin (zowel voor- als achterzijde) is volledig nieuw aangelegd in 2021 door een hovenier, goed ingedeeld en voorzien van stenen berging welke in 2024 nog voorzien is van houten delen potdekselwerk. Aan de woning grenst een veranda van maar liefst 16 m². In het dak van de veranda zijn twee grote lichtkoepels geplaatst, zodat het in de woonkamer niet te donker wordt. Het is een heerlijke plek om buiten te zitten.

De woning is gelegen in het centrum van Giessenburg op loopafstand van de winkels, basisscholen en speeltuin. Deze geweldige kans is nu Te Koop, neem snel contact met ons op om de woning te bezichtigen.

BEGANE GROND

Entree / hal

- Belgisch hardsteen met vloerverwarming
- Trapopgang
- Trapkast met bergruimte en meterkast

Toilet

- Gemoderniseerd in 2011 / 2012
- Tegelwerk en sanitair zijn hetzelfde als in wasruimte en badkamer
- Groot formaat tegelwerk
- Wandcloset (hangend toilet)
- Hoogwaardig sanitair / design
- Hoekfonteintje

Woonkamer – circa 20 m²

- PVC vloer (2019)
- Vloerverwarming als bijverwarming, er zijn ook radiatoren aanwezig
- Plafond met inbouwspots
- Zithoek aan de voorzijde, met zicht op de Lijnbaan
- Eethoek aan de achterzijde, nabij de open keuken
- Screen voorzijde

Keuken – circa 7 m²

- Moderne, luxe en stijlvolle keuken uit 2022
- Keuken in eiken look uitgevoerd
- Koelkast
- Vaatwasser
- 4-pits inductie met zwarte RVS afzuigschouw
- Combimagnetron / oven
- Grote vierkante spoelbak
- 2 x brede laden waarvan bovenste met besteklade, softclose
- Composiet aanrechtblad
- Belgisch hardsteen met vloerverwarming
- Deur naar tuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Laminaatvloer

1E VERDIEPING

Slaapkamer I – 12 m²

- Achterzijde
- Rolluiken

Slaapkamer II – circa 9 m²

- Voorzijde
- Rolluiken

Wasruimte – circa 3 m²

- Gemoderniseerd in 2011 / 2012
- Opstelplaats wasmachine en droger (naast elkaar, beide op aparte groep)
- Zelfde tegelwerk als toilet en badkamer
- Raam voor ventilatie

Badkamer – circa 5 m²

- Gemoderniseerd in 2011 / 2012
- Stijlvol, design, trendy, luxe...WAUW!
- Uitermate gunstige indeling
- Voorzien van comfortabele vloerverwarming
- Ligbad
- Inloopdouche met draingoot en thermostaatkraan
- Wandcloset (hangend toilet)
- Design wastafelmeubel, dubbele wastafel, handgemaakt met steigerhouten planken en betonnen blad / inbouwkransen
- Raam voor ventilatie
- Strak gestuukt plafond met inbouwspots

ZOLDER

Slaapkamer III – circa 19 m²

- In het verleden is er een dakopbouw gerealiseerd met vaste trap, geïsoleerd dak en kunststof draai-/kiepramen
- Nokhoogte 2,65 m¹
- Kast met CV-ketel en mechanische ventilatie unit
- Bergruimte onder de schuine kap
- Rolluik

TUIN

- Kavel van 161 m² / kadaster G 2614
- Zowel voor- en achtertuin nieuw aangelegd door hovenier in 2021
- Achtertuin, afmeting circa 16,50 x 5,42 m
- Veranda met 2 lichtkoepels, afmeting circa 3,07 x 5,42 m = 17 m²
- Stenen berging, afmeting 3,77 x 1,95 m = 7 m², met houten delen gepotdekseld in 2024
- Zonnige achtertuin, uitermate gunstig gelegen op het zuidoosten en biedt door de diepte, nagenoeg de gehele dag en avond zon
- Achterom / brandgang via poort
- Gebruik gemaakt van keramiek tegels
- Kunstgras en grind
- Degelijke schutting
- Ruimte voor loungehoek achterin de tuin
- Plaats voor een tuinset onder de veranda

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1960
- Traditioneel gebouwd
- Paalfundering
- Betonnen begane grond vloer, geïsoleerd met vloerverwarming (origine hout), houten verdiepingsvloeren
- Gemetselde spouwmuurconstructie
- Kozijnen: kunststof kozijnen met HR++ glas, alle verdiepingen. Begane grond en 1e verdieping omstreeks 2020, door Trabor. Dakopbouw zolder was reeds gedaan vóór 2011. Alleen het kleine raampje in het toilet is nog een houten kozijn met enkel glas. Slaapkamers zijn voorzien van draai-/kiepramen en ventilatieroosters. Ramen woonkamer en keuken zijn ook voorzien van ventilatieroosters
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt, geïsoleerde dakplaten, dakopbouw zolder
- Verwarming en warm water: HR CV-combiketel Remeha HR 2019, vloerverwarming begane grond als bijverwarming en vloerverwarming in badkamer. Nieuwe radiatoren geplaatst vóór 2011
- Meterkast en elektra: bedrading, schakelmateriaal en groepenkast vernieuwd, aardlekschakelaars, glasvezel aanwezig
- Mechanische ventilatie
- Rolluiken 1e verdieping, zowel voor- als achterzijde en de zolder. Screen woonkamer voorzijde
- Isolatie: vloer, dak en HR++ glas
- Energie label C
- Perfect onderhouden woning aan zowel de binnen- als buitenzijde
- Woonoppervlakte circa 90 m²
- Externe bergruimte 7 m²
- Inhoud circa 305 m³



*"Doorzon woonkamer,
voorzien van PVC vloer
met comfortabele
vloerverwarming"*

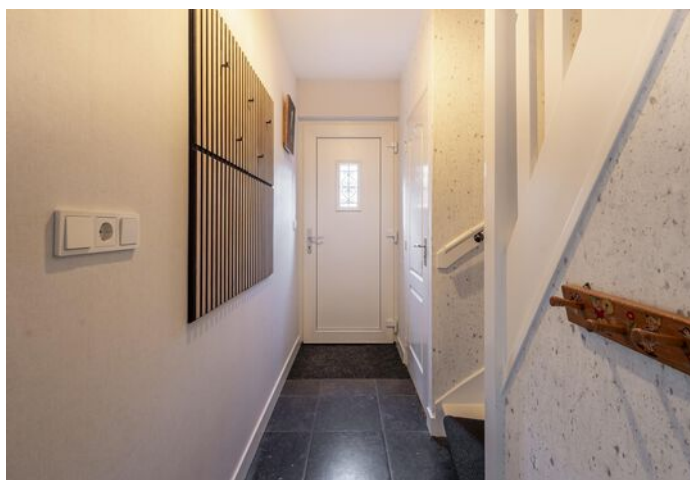
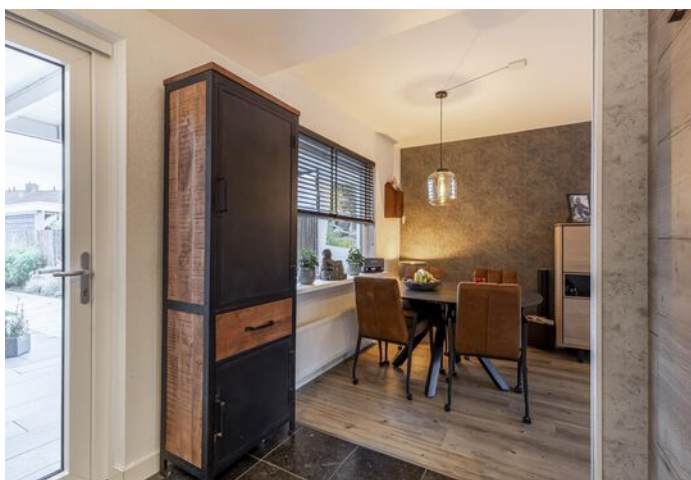








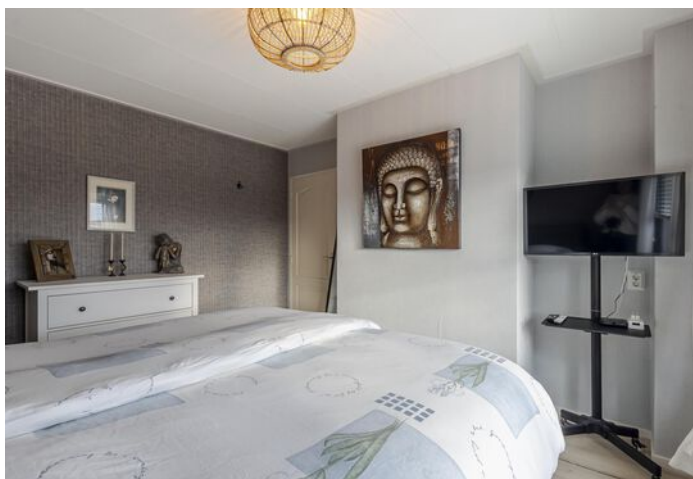
"Luxe, stijlvolle keuken in eiken look uitgevoerd, nieuw geplaatst in 2022 en voorzien van inbouwapparatuur"



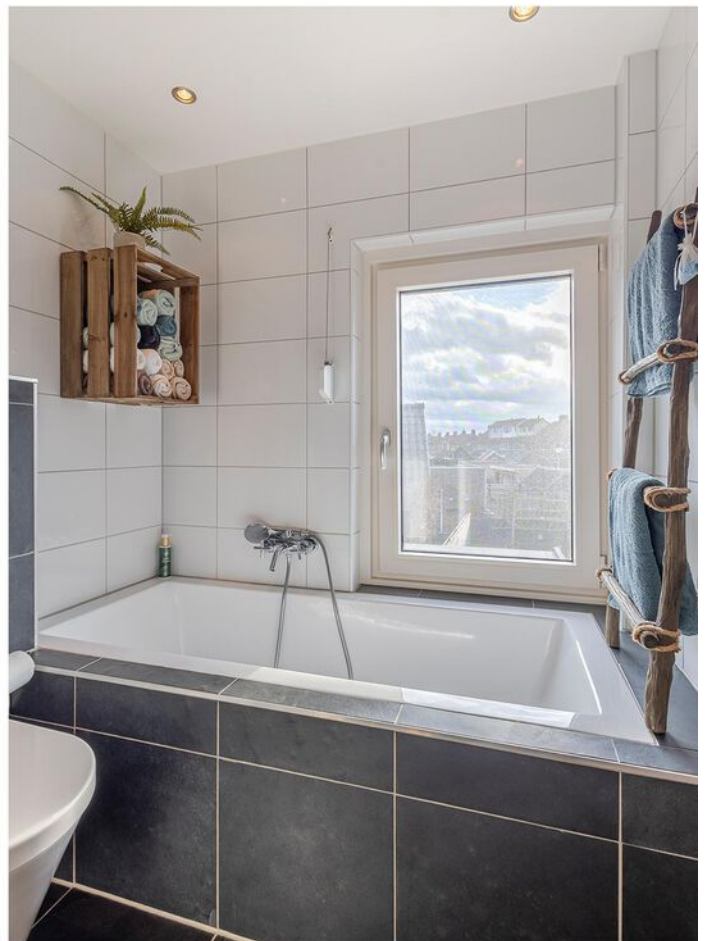




*"Op de 1e verdieping zijn
2 slaapkamers, aparte
wasruimte en de luxe,
compleet uitgevoerde
badkamer"*











"Vaste trap naar de zolderverdieping met dakopbouw en royale 3e slaapkamer, bergruimte en kast met CV"







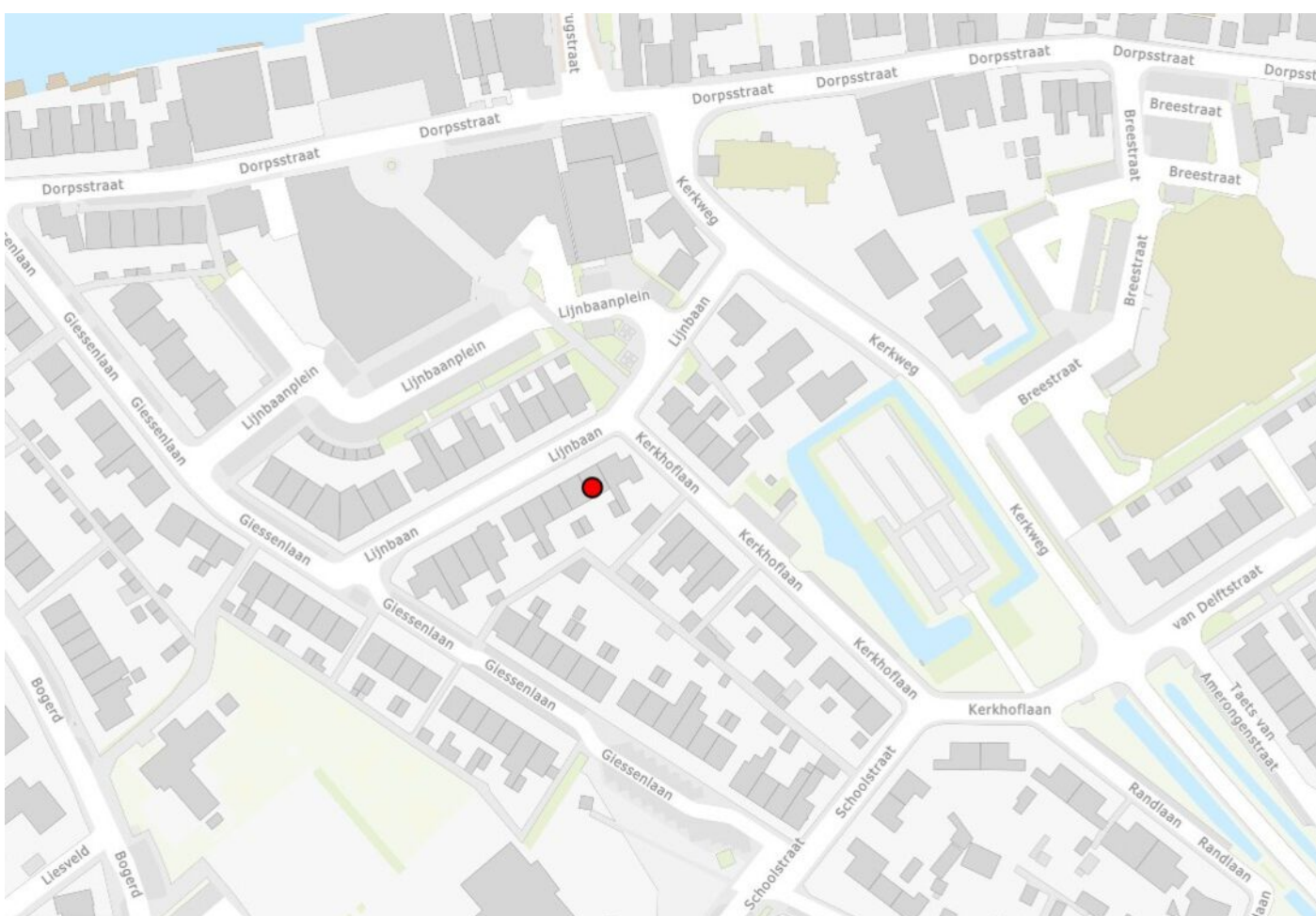
" Voor- en achtertuin zijn nieuw aangelegd in 2021, voorzien van veranda en berging, zonnige diepe tuin van 16,5 meter"











Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lijnbaan 3



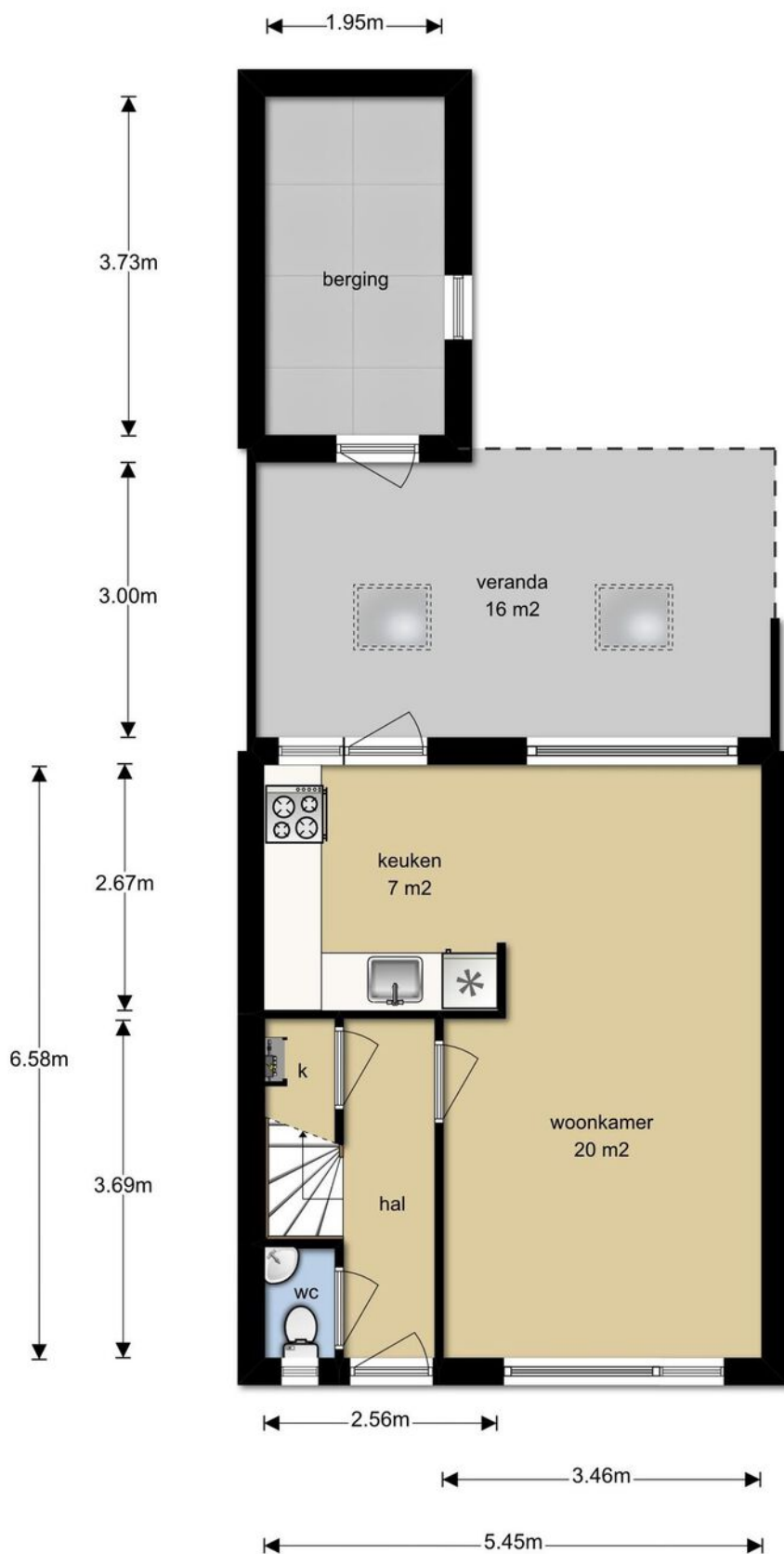
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Giessenburg	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2614	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 december 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.

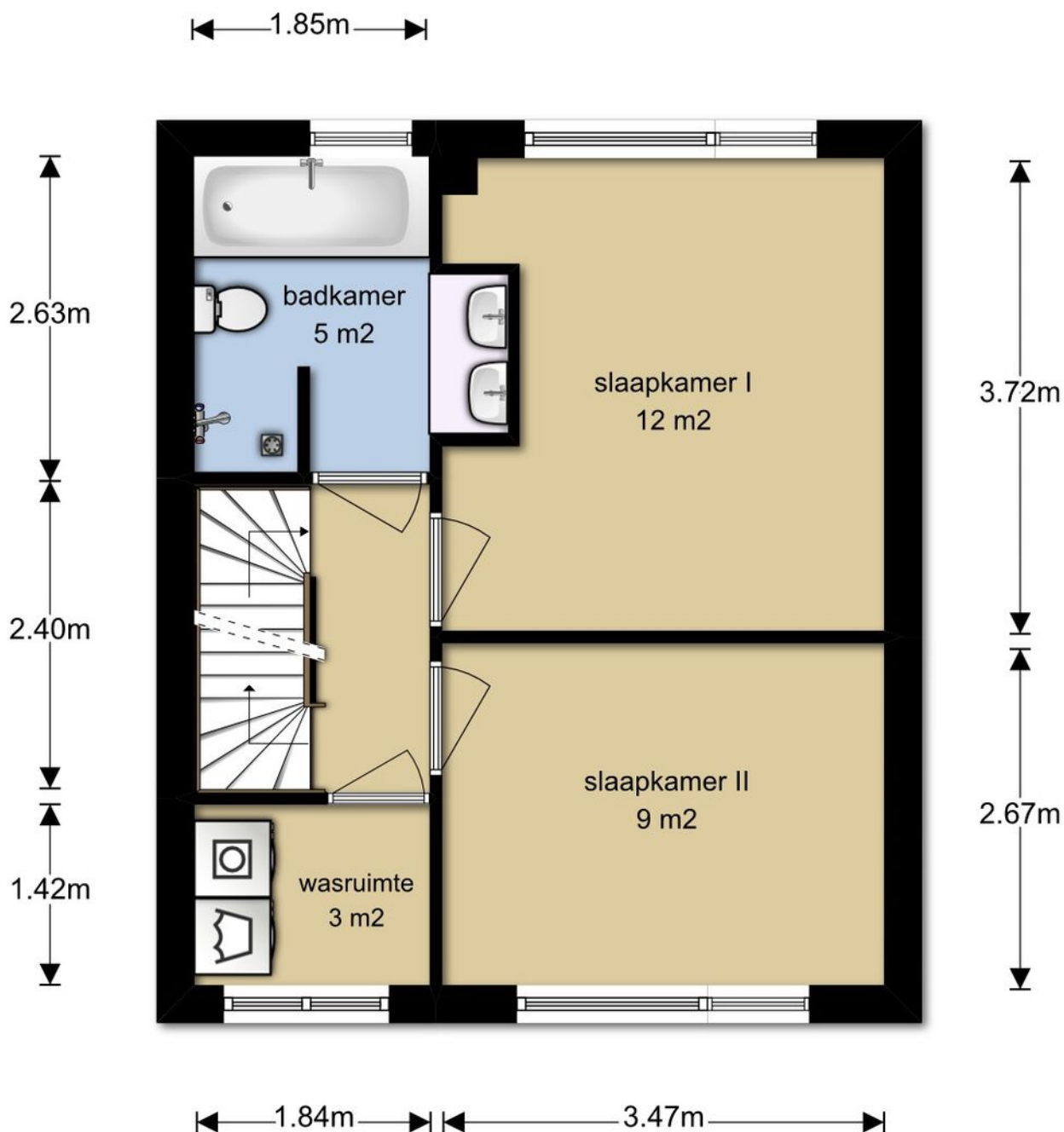
Plattegrond

Begane grond



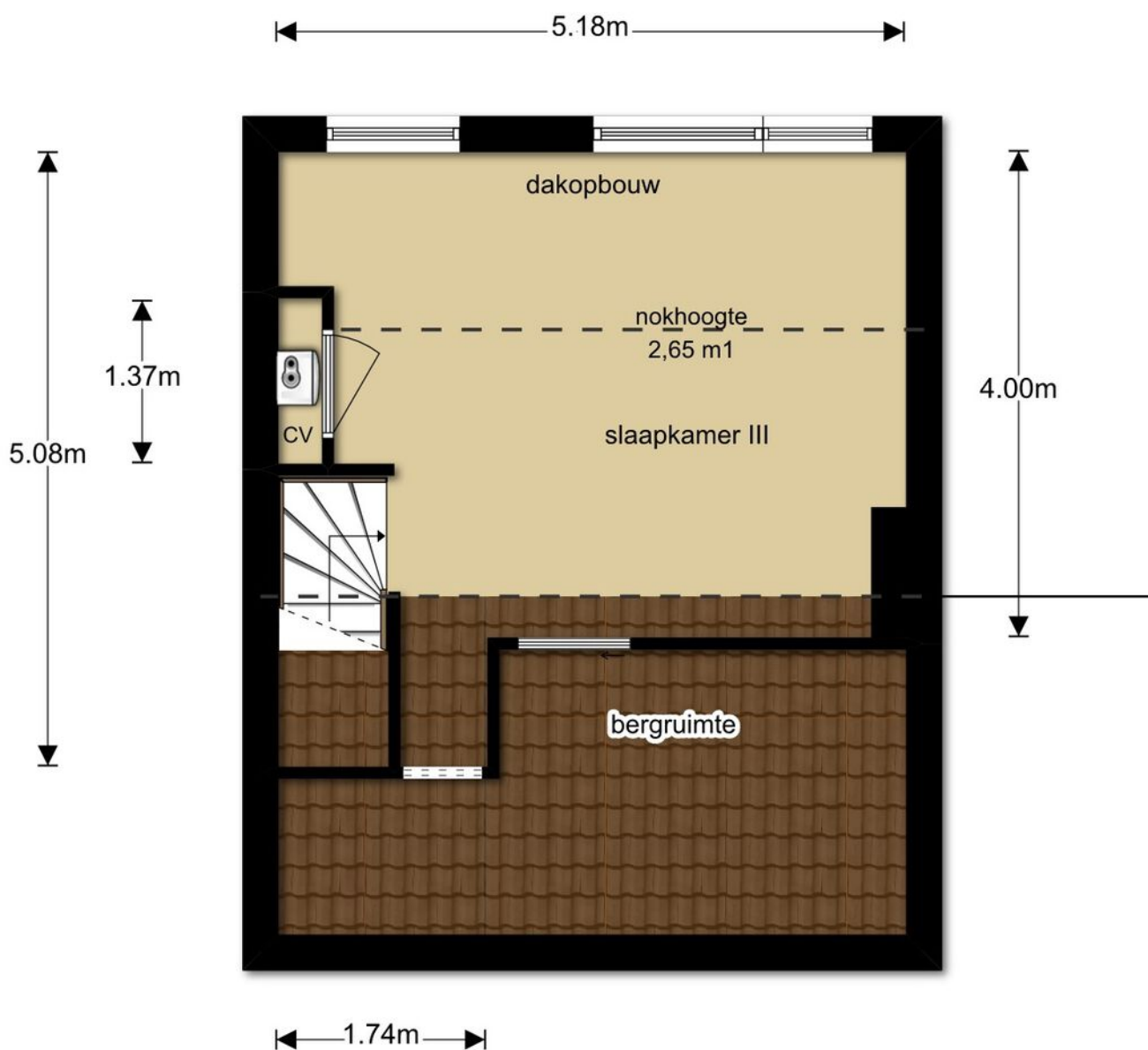
Plattegrond

1e verdieping



Plattegrond

Zolder



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