

Dorpsstraat 26

3381 AG Giessenburg

Vraagprijs € 735.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	85 m²
Perceeloppervlakte	197 m²
Inhoud	300 m³
Bouwjaar	2018 volledig gerenoveerd
Tuin	Gelegen aan het riviertje De Giessen, in het centrum, parkeren eigen terrein
Berging	Vrijstaande stenen berging van 16 m², met bergzolder
Verwarming	CV-combiketel Nefit HR 2018, vloerverwarming onder hardstenen vloer
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie en HR / dubbel glas
	Energie label C

Karakteristieke en tot in perfectie gebouwde vrijstaande woning aan het water. Stap binnen in deze prachtig gerenoveerde woning die in 2018 volledig is omgetoverd tot een stijlvol en modern pareltje

Een absolute buitenkans, zelden komt zo'n woning op de markt!

Met een perfecte balans tussen landelijke charme en moderne luxe, is deze woning ideaal voor wie op zoek is naar comfort, kwaliteit en een unieke locatie.

Gelegen aan het riviertje De Giessen, biedt deze woning een adembenemend uitzicht en de levendigheid van het water, terwijl het centrum van Giessenburg met al haar voorzieningen op loopafstand ligt.

Met een kavel van 197 m² (136 m² en 61 m²) en een onderhoudsvrije tuin en beschoeiing die in 2018 compleet nieuw is aangelegd, geniet je hier van de perfecte mix van comfort en gemak.

Wat kun je verwachten:

- Volledig gerenoveerd in 2018, met hoogwaardige materialen, unieke detailleringen en stijlvolle afwerkingen
- Vloerverwarming, geïsoleerde gevels, dakisolatie en HR-glas zorgen voor het hoogste wooncomfort
- De landelijke en moderne keuken is uitgerust met uitgebreide inbouwapparatuur
- Een luxe badkamer en 2 ruime slaapkamers
- Met 4 dakkapellen is er volop lichtinval en extra ruimte
- De woning heeft een authentieke voorgevel van IJsselsteentjes met knipvoeg, een echte blikvanger!
- Wonen aan het water
- Op loopafstand van het centrum van Giessenburg met alle voorzieningen binnen handbereik
- Vrijstaande stenen berging van 16 m², met praktische bergzolder

Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de perfecte combinatie van wonen aan het water in deze zeer fraaie woning!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Harstenen vloer met vloerverwarming
- Meterkast
- Trapopgang
- Geschilderd plafond van houten delen

Toilet

- Wandcloset (hangend toilet)
- Hardstenen vloer met vloerverwarming
- Groot formaat wandtegels
- Hoogwaardig sanitair
- Mechanische ventilatie

Woonkamer – circa 23 m²

- Woonkamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning / levendig zicht op de straat
- Zonnige en lichte woonkamer
- Eiken houten vloer
- Strak gestuukte wanden en plafonds

BEGANE GROND

Woonkeuken – circa 13 m²

- Landelijke, moderne woonkeuken
- Vrij uitzicht op de Giessen
- Openslaande deuren naar achtertuin, direct gelegen aan het water
- Kunststof aanrechtblad
- Spoelbak
- Inductiekookplaat met RVS afzuigschouw
- Koelkast
- Aparte vriezer
- Vaatwasser
- Hardstenen vloer met vloerverwarming
- Strak gestuukte wanden en plafonds

1E VERDIEPING

Overloop

- Over de gehele 1e Verdieping eiken houten vloer en strak gestuukte wanden
- Voor de liefhebber van mooie constructies en detailleringen: sporenkap met balken in het zicht over de gehele verdieping!
- Overloop met dakraam
- Inbouwkasten met bergruimte / tevens opstelling CV-ketel en pomp voor vloerverwarming

Wasruimte

- Praktische wasruimte met opstelplaats wasmachine en (condens)droger

Slaapkamer I – circa 15 m²

- De grootste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde
- 2 x dakkapel

Slaapkamer II – circa 13 m²

- Slaapkamer gelegen aan de Giessenzijde
- Dakkapel
- Raam aan Giessenzijde

Badkamer – circa 4 m²

- Luxe, moderne badkamer
- Inloopdouche met dubbele deuren
- Thermostraatkraan
- Spiegelkast
- Wandcloset (hangend toilet)
- Hardstenen vloer met vloerverwarming
- Groot formaat wandtegels
- Geschilderd plafond van houten delen
- Hoogwaardig sanitair
- Mechanische ventilatie
- Dakkapel

SCHUUR

Stenen berging – circa 16 m²

-Afmeting circa 3,25 x 4,94 m

-Gerenoveerd in 2018 (nieuw dak met Oud Hollandse pannen, windveren bekleed met zink, nieuwe bergzolder met vlizotrap, elektra, vloerisolatie)

-Stenen schuur met oudhollandse pannen

-Werkbank

-Vlizotrap naar bergzolder

-Elektra

TUIN

-Kavel van totaal 197 m² (G 3916=136 m² en G 3386=61 m²)

-Direct gelegen aan het riviertje De Giessen

-Varen, schaatsen, zwemmen, thuis recreëren

-In het centrum van Giessenburg, met winkels op loopafstand

-Parkeergelegenheid op eigen terrein

-Tuin is in 2018 volledig nieuw aangelegd, alsmede voorzien van een nieuwe hardhouten beschoeiing

-Tuin met honinggraat grindplaten en boerengrind, tuin volledig geëgaliseerd en op hoogte gebracht

-Vlonderplank boven het water

-Achtertuin afmeting circa 8 meter breed x 5,30 / 10,7 m diep

-Voortuin afmeting circa 9 meter diep x 5 m breed (schuur) / 3,96 m (bij straat)

-Aan de voorzijde is de haag verwijderd in december 2024 en vervangen door een nieuwe erfafscheiding, raster met klimop en hardhouten palen

BOUWAARD / KENMERKEN

-Bouwjaar 1975 (conform Basis Administratie Gebouw BAG). Echter, de originele woning is al voor die periode gebouwd, dus dat bouwjaar klopt niet, waarschijnlijk circa 1910

-Volledige renovatie in 2017 / 2018 door aannemer Anne Sterrenburg uit Giessenburg. Er zijn een paar muren deels blijven staan en betonnen vloer, verder is alles volledig nieuw

-De woning is niet onderheid

-Betonnen begane grond vloer (geëgaliseerd in 2018 en voorzien van gedeeltelijke vloerverwarming, er is géén kruipruimte aanwezig) / verdiepingsvloer: houten balklagen (met isolatie)

-Gevels: potdekselwerk (Douglas), gevels aangesmeerd / nieuwe voorgevel met oude IJsselsteentjes en knipvoeg, in authentieke stijl

-Kozijnen zijn van hout (Iroko), de ramen van Merbau, volledig HR / dubbel glas

-Dak: nieuwe sporenkap met dakbeschot in houten delen, met Oudhollandse pannen gedekt / volledig geïsoleerd dak

-Verwarming en warm water: HR CV-ketel Nefit 2018 en vloerverwarming (onder de hardstenen vloer). Al het leidingwerk is vernieuwd van de CV, alsmede de radiatoren

-Meterkast: slimme meters gas en elektra

-Elektra: volledig nieuw (groepenkast, bedrading en schakelmateriaal)

-Isolatie: geïsoleerde gevels met voorzetwanden, dakisolatie (Kingspan Rc-waarde 6), volledig HR / dubbel glas

-Energie label C

-Mechanische ventilatie in toilet en badkamer

-Hemelwaterafvoeren: zink

-Woonoppervlakte circa 85 m²

-Externe bergruimte circa 16 m²

-Inhoud circa 300 m³



"Woonkamer en keuken in U-indeling met entree aan de zijkant, woonkamer voorzijde, keuken achterzijde"

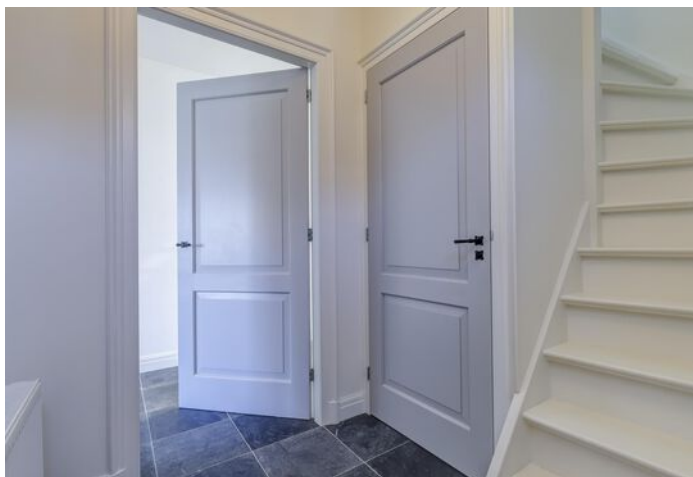












*"Door de gehele woning
zijn unieke details, zoals
de sporenkap met
balkenplafond"*

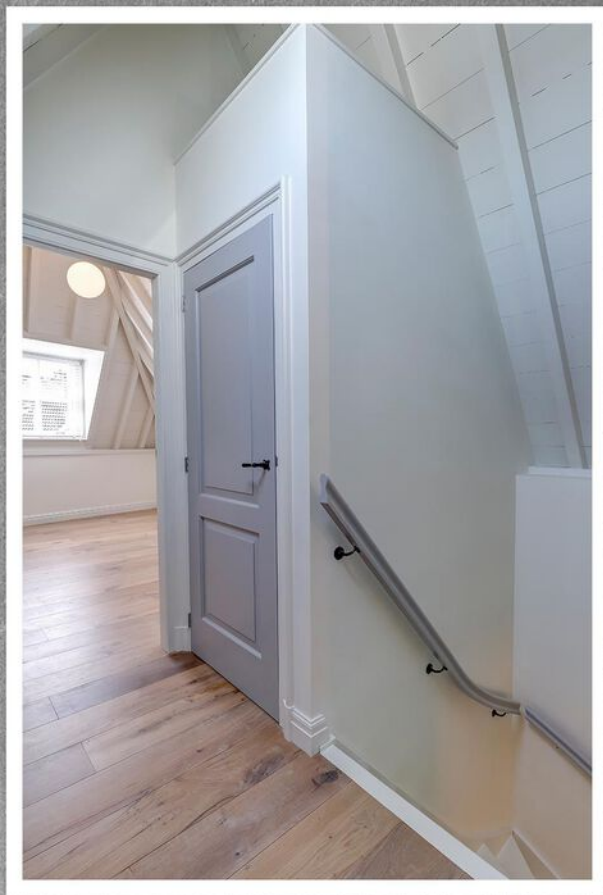
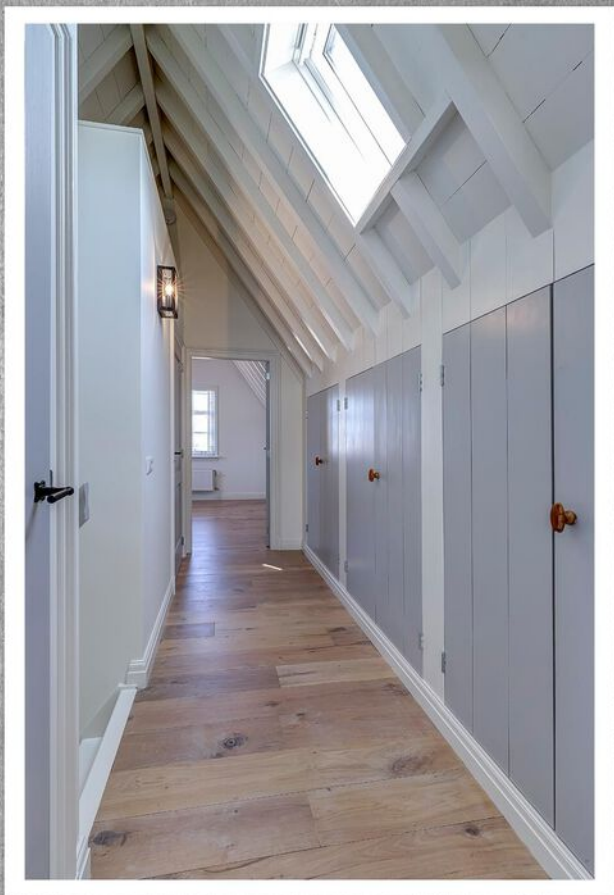






*"2 royale slaapkamers en
4 dakkapellen, luxe
badkamer met douche,
toilet, wastafelmeubel
met spiegelkast"*







*"Wonen aan het water
van het riviertje De
Giessen, tuin en
beschoeiing volledig
nieuw aangelegd"*

















Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 26



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

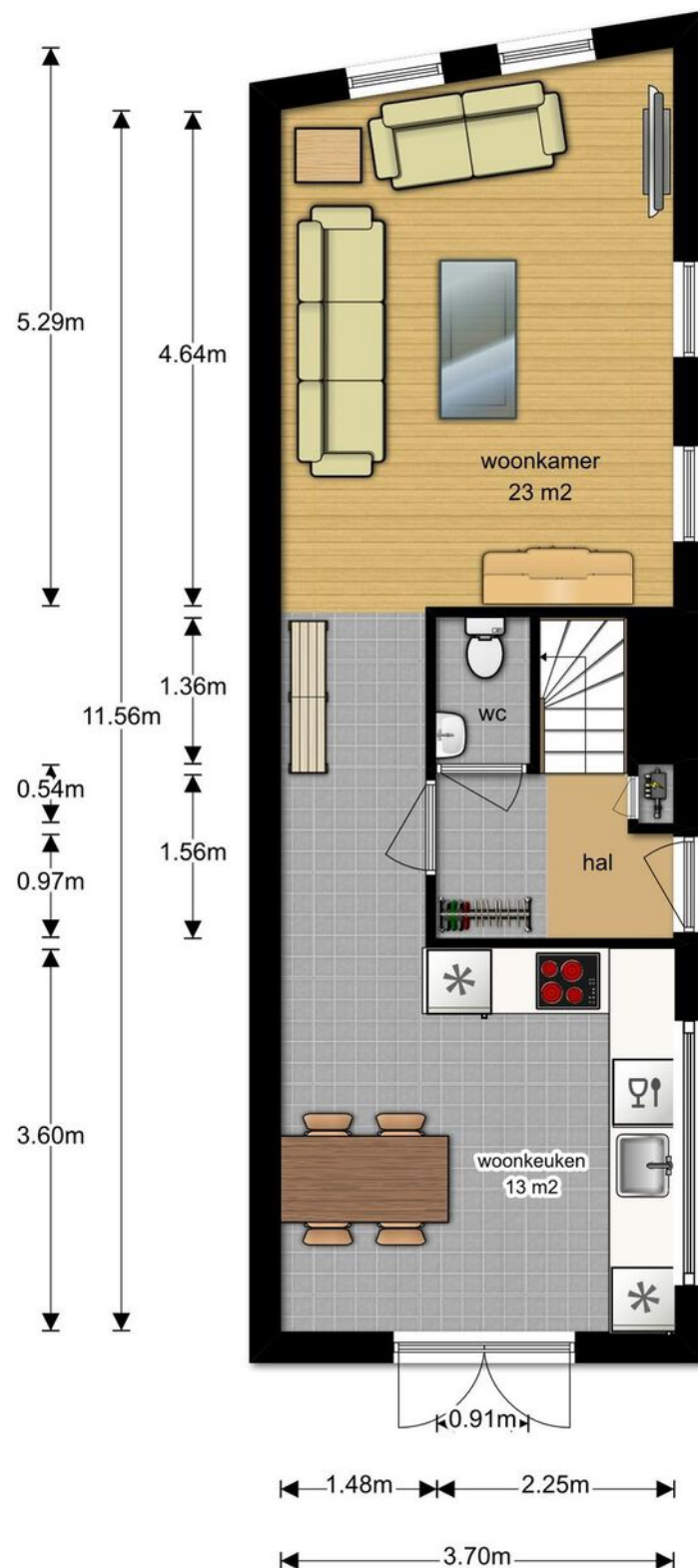
Kadastrale gemeente	Giessenburg
Sectie	G
Perceel	3916

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

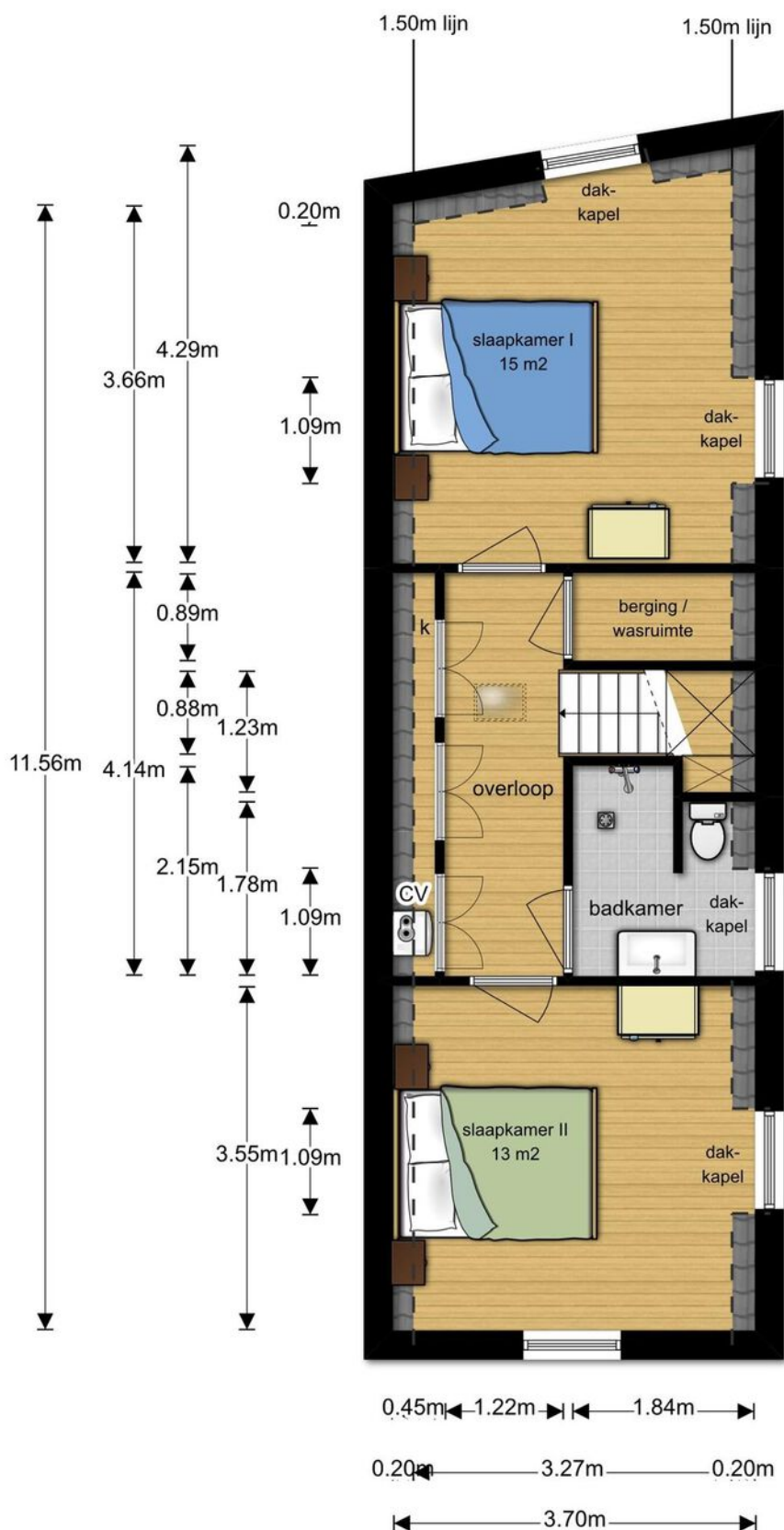
Plattegrond

Begane grond



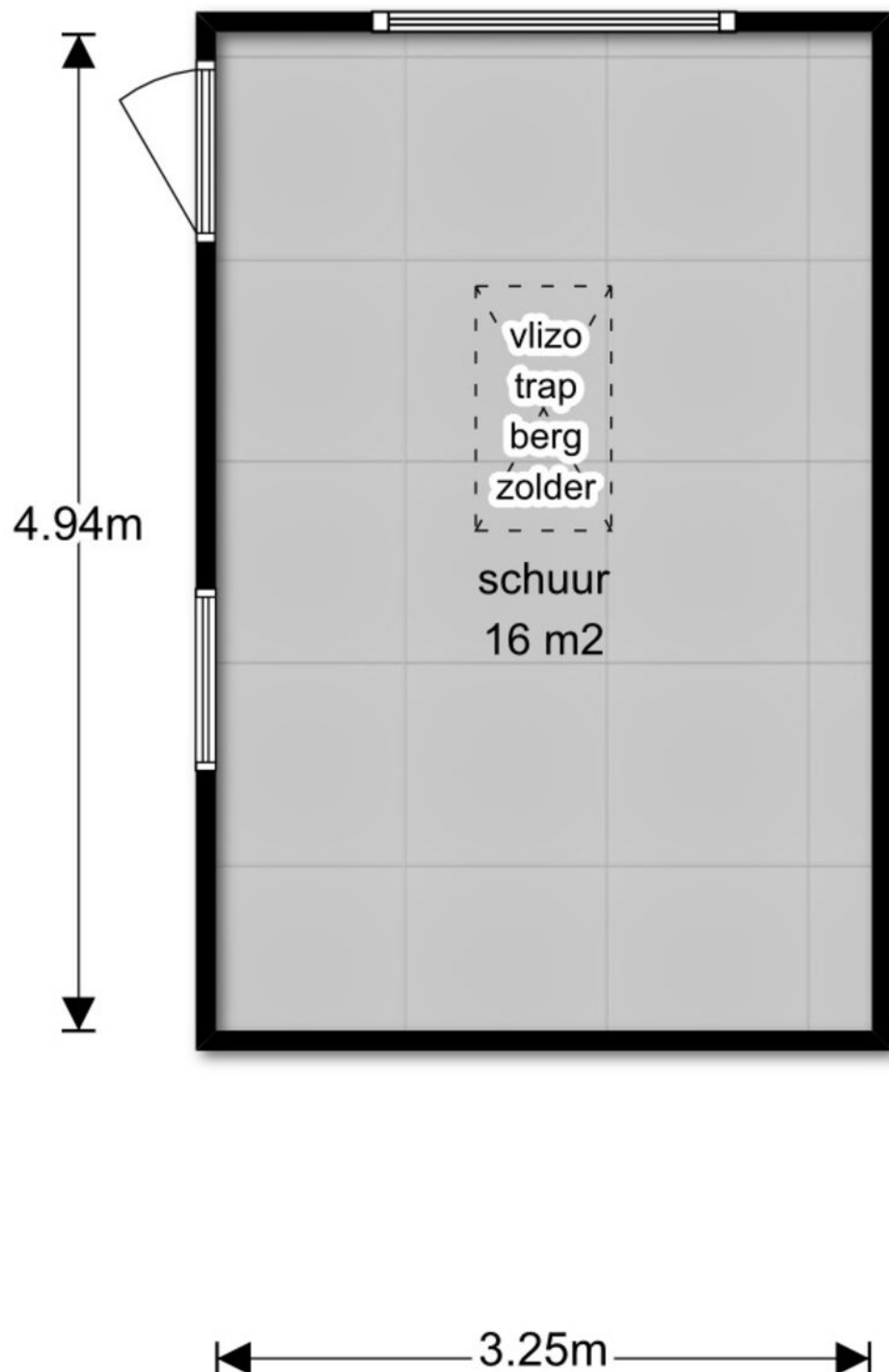
Plattegrond

1e verdieping



Plattegrond

Schuur



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