

Willem de Zwijgerlaan 14

3381 BM Giessenburg

Vraagprijs € 379.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning met aanbouw van 2,50 meter
Woonoppervlakte	97 m ²
Perceeloppervlakte	158 m ²
Inhoud	345 m ³
Bouwjaar	1969
Tuin	Keurig aangelegde voor- en achtertuin, afmeting 11,40 x 6.00 m
Berging	Stenen berging met punt dak en dakpannen
Verwarming	CV-combiketel HR 2024, vloerverwarming begane grond (muv toilet)
Isolatie	Dakisolatie, dubbel / HR glas, aanbouw volledig geïsoleerd
	Energie label B

Goed onderhouden woning met aanbouw van 2,5 meter aan de achterzijde, hardhouten kozijnen voorzien van dubbel glas (aanbouw achterzijde kunststof kozijnen met HR++ glas), comfortabele vloerverwarming op de begane grond met strakke moderne kwaliteits tegelvloer, open keuken met inbouwapparatuur, nieuwe badkamer (2023), 3 tot 4 slaapkamers met vaste trap naar zolder, 12 zonnepanelen (2020), vernieuwde meterkast (2023), nieuwe CV-combiketel HR (2024) strak aangelegde voor- en achtertuin met een diepte van maar liefst 11,40 m, zonnig gelegen op het noordwesten met zonnescherm en elektrische screens voor en achterzijde

Een meer dan compleet aanbod, geweldige kans voor de starter of doorstromer! De Willem de Zwijgerlaan 14, een woning die in 2006 verbouwd is door de vorige eigenaren en waarbij de huidige bewoners in 2023 diverse grote verbouwingen hebben gedaan (badkamer 2023), 1e verdieping gestuukt (2023), nieuw laminaat 1e verdieping (2023), meterkast vernieuwd (2023), wanden en plafond in woonkamer en hal vernieuwd, alsmede de slaapkamer achterzijde (2023), nieuwe CV-combiketel (2024) en tot slot is de vloerbedekking van de trap vernieuwd in 2022. De woning is op heel veel onderdelen aangepakt waarbij gebruik is gemaakt van materialen en keuzes waarbij alleen het beste van het beste goed genoeg was. Zo'n huis...daar wil je wonen!

De originele kozijnen van de woning zijn in een eerder stadium al vervangen door hardhouten kozijnen met dubbel glas (type draai-kiep), op de begane grond en 1e Verdieping. In 2011 is door de plaatselijke aannemer Korevaar een aanbouw geplaatst van 2,5 meter aan de achterzijde. Hierdoor heb je een heerlijk ruime zithoek aan de voorzijde en grote eethoek aan de achterzijde van de woning...wat een ruimte! De aanbouw biedt ook plaats voor een praktische bijkeuken. Ideaal zo'n bijkeuken met aparte binnenkomst, opstelling wasmachine / droger en plaats voor jassen, schoenen etc.

Over de gehele begane grond, uitgezonderd van het toilet, is comfortabele vloerverwarming aangelegd. De gehele oude dekvloer is daarbij verwijderd en de nieuwe dekvloer is op isolatiefolie gelegd. Vervolgens afgewerkt met Italiaanse plavuizen die een mooie en warme uitstraling hebben. Verder zijn er sfeervolle inbouwspots geplaatst met dimmer (LED) en is het plafond strak gestuukt.

De keuken is vernieuwd in 2006 / 2007, waarbij er een aantal jaren terug nog een nieuwe vaatwasser, koel-/vriescombinatie en afzuigkap zijn geplaatst. De hoekkeuken beschikt over veel kastruimte en staat in open verbinding met de eethoek. Een open keuken, maar het voordeel is dat deze niet volledig in het zicht is vanuit je zithoek, waardoor je altijd je keuken glad wilt hebben. Wat een goede indeling!

Het toilet is gemoderniseerd en wat ziet deze er strak uit. Modern, groot formaat tegelwerk en design sanitair van wandcloset en fonteintje.

Op de 1e Verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig, waarbij alle plafonds zijn vernieuwd door gips en de wanden zijn strak gestuukt. De badkamer is alle ruimte optimaal benut met een douchecabine, wastafelmeubel, designradiator en lussen in de vloer voor vloerverwarming. Hoog capaciteit mechanische afzuiging en een raam voor ventilatie. Geheel vernieuwd in 2023!

Een vaste trap biedt toegang tot de voorzolder en zolderkamer. De nokhoogte bedraagt circa 2,00 m. Voorzien van diverse berguimtes onder de schuine kap, CV-ketel weggewerkt in kast en aansluitend de zolder/slaapkamer met dakraam. In 2018 is tevens de schoorsteen verwijderd.

De elektrische installatie als groepenkast, schakelmateriaal, dimmers, LED verlichting op veel punten en het plaatsen van extra groepen (mede ten behoeve van de zonnepanelen) is ook vernieuwd / aangepakt. In 2020 zijn maar liefst 12 zonnepanelen geplaatst (Q-CELS, beste panelen die er op dat moment waren!) zijn duurzaam én goed voor je portemonnee met een opbrengst van zo'n 4.000 kWh in 2020.

Zowel de voor- als achtertuin zijn nieuw aangelegd, de voortuin zelfs nog voorjaar 2021! Kijk eens naar de foto's van de strak aangelegde tuin...wat een plaatje zeg! Als we kijken naar de achtertuin, dan zien we een tuin met een diepte van maar liefst 11,40 m (nog steeds zo diep ondanks de aanbouw van 2,5m!). De tuin is sfeervol aangelegd, zonnig gelegen op het noordwesten en voorzien van stenen berging met puntdak. Bij het onderdeel Tuin zullen we uitgebreid omschrijven wat er allemaal vervangen en vernieuwd is.

Buitenzonwering is uiteraard aanwezig, allereerst een groot zonneschermb in de achtertuin en voorzien van hoog kwaliteit elektrische screens (merk Somfy).

Zoals je merkt zijn wij méér dan enthousiast over dit aanbod. Alles wat gedaan is door de vorige en huidige eigenaren, is goed gedaan en als er gekozen moest worden, is gekozen voor kwaliteitsgebruik- en materialen, waarbij alleen het beste van het beste goed genoeg was.

Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Garderobe
- Trapkast
- Tegelvloer

Toilet

- Gemoderniseerd in 2018
- Luxe, stijlvol en strak uitgevoerd
- Wandcloset, design (hangend toilet)
- Fonteintje
- Groot formaat tegelwerk / mozaïek strook

Woonkamer – circa 31 m²

- Riante aanbouw van 2,5 m aan de achterzijde, 2011, door plaatselijke aannemer Korevaar
- Comfortabele vloerverwarming op de begane grond (met uitzondering van toilet)
- Tegelvloer / Italiaanse plavuizen groot formaat, hoogste sterkteklasse
- Strak gestuukt plafond met inbouwspots, LED dimmers
- Strak gestuukte wanden (2023)
- Zithoek aan de voorzijde / eethoek aan de voorzijde, door de aanbouw een heerlijk grote ruimte!
- Praktische op maat gemaakte inbouwkast aan de achterzijde, echt ideaal!
- Schuifpui aan de achterzijde, met plissé hordeur
- Leidingen voor speakers in de muren verwerkt

BEGANE GROND

Keuken – circa 7 m²

- Hoekkeuken uit 2006 / 2007, met diverse inbouwapparatuur
- Open keuken, maar niet in het zicht vanuit je zithoek
- Vaatwasser (vernieuwd 2018 / 2019)
- Koel-/vriescombinatie (vernieuwd 2021)
- Spoelbak
- Kunststof aanrechtblad
- A kwaliteit topmerken inbouwapparatuur
- Oven
- 4-pitsgasfornuis met RVS afzuigschouw (vernieuwd 2021)
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Carrousel
- Verder voorzien van ruim voldoende elektra, alles met (LED) dimmers.

Bijkeuken – circa 4 m²

- Praktische bijkeuken in aanbouw
- Deel van de originele buitenmuur en buitendeur laten staan, voor goede afsluiting van geluid etc
- Opstelplaats wasmachine / droger (beide op aparte groep), met afvoer droger via platte dak
- Praktische binnenkomst door de bijkeuken, zodat je niet direct in keuken of woonkamer binnenkomt
- Plaats voor jassen, schoenen en overige spullen

1E VERDIEPING

Slaapkamer I – circa 13 m²

- Achterzijde
- Schuifkastenwand, middelste deur is spiegel
- Nieuw behang (2023)
- Gipsplaten plafonds
- Alle slaapkamers voorzien van draai-kiepraam met horren en elektrische screens

Slaapkamer II – circa 8 m²

- Voorzijde
- Slaapkamer II en III, in 2020 / 2021 volledig aangepakt, o.a. de plinten werden vervangen en de wanden voorzien van glasvezelbehang.

Slaapkamer III – circa 7 m²

- Achterzijde

Badkamer – circa 2 m²

- Geheel vernieuwd in 2023
- Keurige en luxe badkamer
- Inloopdouche met draingoot
- Thermostaatkranen
- Betegeld tot het plafond
- Wastafelmeubel
- Designradiator
- Lussen in de vloer voor vloerverwarming
- Hoog capaciteit mechanische afzuiger
- Raam voor natuurlijke ventilatie

ZOLDER

Voorzolder

- Vaste trap naar zolder
- Nokhoogte 2,00 m
- Bergruimte onder de schuine kap
- CV-ketel in vaste kast
- Kraan en afvoer aanwezig voor wasmachine / droger
- Dak volledig geïsoleerd

Zolder/slaapkamer – circa 6 m²

- Ruime zolder/slaapkamer
- Dakraam achterzijde
- Schoorsteen verwijderd in 2018
- Omvormer zonnepanelen op nieuwe aparte groep gelegd.

TUIN

- Kavel van 158 m² / kadaster G 866
- Gelegen in een rustige straat en kindvriendelijke buurt

ACHTERTUIN

- Stenen berging met puntdak en dakpannen. Fraaie uitstraling en geeft extra bergruimte
- Elektra in de berging met aparte groep en aardlekschakelaar
- Boeiboorden van de schuur enkele jaren geleden vervangen door watervast buiten MDF
- Schuurdeur vervangen in 2020, door hardhouten deur met dubbel glas
- Houtwerk van de schuur geverfd inclusief boeiboorden, 2020, alles met Sikkens S2u Allure
- De brandgang / steeg is niet van gemeente, maar gezamenlijk eigendom van de aangrenzende percelen. Met die eigenaren riool, brandgang en putten aangelegd
- Met het aanleggen van de brandgang is ook de tuin opgehoogd voor goede afwatering
- Het gedeelte kunstgras heeft een extra rubber onderlaag en folie bovenop, een dikke laag van grofkorrelig speciaal zand voor een goede afwatering. Door de extra laag rubber heerlijk om op te spelen voor de kids
- Vorstvrije buitenkraan met afvoerput, aangelegd gelijktijdig met aanbouw in 2011
- Materiaal voor het maken van een overkapping van 3,00 x 3,18 m is besteld. Al het hout is geïmpregneerd Douglas hout wat jarenlang bestendig is tegen weersinvloeden. Dak transparante golfplaten. Dit is ter overname, verdere info en tekeningen op aanvraag
- De schutting en poort is medio 2008 vervangen. Ook hiervoor zijn de beste palen en geïmpregneerd hout gebruikt en alles is RVS geschroefd
- Zonneschermbaan van maar liefst 5,80 m
- Achtertuin afmeting 11,40 x 6,00 (diepte x breedte)
- Zonnige achtertuin op het noordwesten, door zijn riante lengte gehele jaar zon!

VOORTUIN

- Volledig vernieuwd voorjaar 2021, door Harrewijn groenvoorzieningen
- Strak aangelegd en keurig verzorgde tuin
- Grond tot circa 1 meter diep volledig afgegraven en afgevoerd
- Nieuw zand en nieuw aarde
- Elektra in de grond verwerkt op aparte nieuwe groep
- 2 geaarde stopcontacten straatzijde. Gewapende 4 aderig, evt voor toekomstig elektrisch laden. Ca. 3 meter extra aanwezig ondergronds voor de boom naast oprit
- 2x2 geaarde stopcontacten aan huiszijde
- Gasleiding recent vervangen door Stedin

VOORTUIN

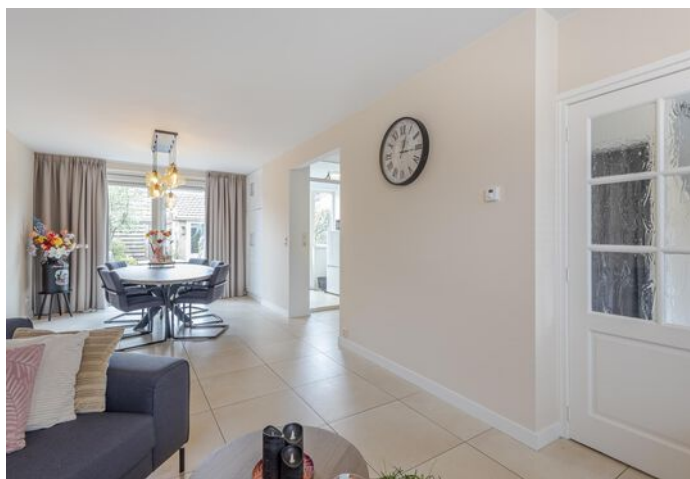
- Buitenkraan 2020 aangelegd door Hak. Is een vorstvrije kraan met in de meterkast een afsluiter
- Degelijk worteldoek onder het grind en straatwerk
- Glasvezelaansluiting

BOUWAARD

- Bouwjaar 1969
- Traditioneel gebouwd
- Aanbouw achterzijde van 2,5 meter over de gehele breedte, door plaatselijke aannemer Korevaar 2011
- Aanbouw onderheid en volledig geïsoleerd, voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- Vloeren: begane grond vloer is een 'kwaaitaalvloer' (géén betonrot bekend bij verkoper), 1e Verdieping betonvloer, zoldervloer is een houten balklaag
- Dekvloer: de oude betonnen dekvloer is vervangen door een nieuwe dekvloer voorzien van extra vezels. De vloerverwarming is volledig vervangen op isolatiefolie. Behalve de wc bestrijkt de vloerverwarming de gehele benedenverdieping. Daarover zijn plavuizen gelegd. Hoogste sterkteklasse Italiaanse plavuizen (klasse 5, ca. 60 euro per stuk) enkele plavuizen nog als reserve.
- Kozijnen: originele kozijnen vernieuwd door hardhouten kozijnen (type draai-kiep), met dubbel glas.
- Aanbouw kunststof kozijnen
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Plat dak aanbouw met bitumineuze dakbedekking
- Warm water en verwarming: CV-combiketel HR 2024, vloerverwarming begane grond volledig vernieuwd
- Meterkast: vernieuwde groepenkast 2020, bedrading en schakelmateriaal al eerder vernieuwd, slimme meters, 9 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Schoorsteen verwijderd in 2018
- Isolatie: dakisolatie, dubbel glas en / of HR++ glas. Aanbouw volledig geïsoleerd (vloer, gevel, dak, HR++ glas)
- Glasvezel aanwezig
- Zonnepanelen: 12 stuks geplaatst in 2020, opbrengst 2020 – 4.080 kWh / Opbrengst 2021 tot 22/11 3.600 kWh. Beste panelen (Q-CELS) die er op dat moment in de markt waren. Als gezegd hebben we bewust gekozen voor het beste van het beste met de nodige extra's. Zo zijn de zonnepanelen rondom voorzien van 'borstels' waardoor vogels er niet onder kunnen gaan en grote nesten bouwen. Dat is namelijk niet goed voor de opbrengst en bovendien brandgevaarlijk. Omvormer ook beste (Goodwill 4200 D-NS) en bewust een wat zwaardere gekocht. Hierdoor kunnen er nog 4 -extra panelen bijgelegd worden (b.v. bij dakopbouw). Verbruik via een app exact bij te houden
- Screens: -voorzijde en achterzijde huis vervangen. Ook hiervoor beste kwaliteit gekozen. Alle elektrisch. Eentje was al elektrisch en daarvan is enkel het doek vervangen. De overige 3 met Somfy motoren. Inclusief 2 afstandsbedieningen waarmee alle 3 bedient kunnen worden, afzonderlijk en/of tegelijk. Heel handig is ook bediening via de Somfy app waardoor ze waarvandaan op de wereld te bedienen zijn
- Woonkamer uiteraard met meerdere gearde elektrapunten en alle lichtpunten met dimmers (2020 vervangen door LED dimmers)
- Gedeelte achter de keuken een bijkeuken gecreëerd. Tussenwand bewust laten metselen dus geen gipswandje. Hierdoor en doordat de oude buitenmuur tussen de keuken en bijkeuken is blijven zitten inclusief geïsoleerde buitendeur met dubbelglas is een nagenoeg volledig geluiddichte ruimte gecreëerd. Voorzien van kraan, afwatering en 2 aparte groepen voor de wasmachine en droger. Inclusief afvoer naar het dak voor een afvoer droger. In de woonkamer hebben we de muur een inkeping gegeven waar een inbouwkast ingeschoven is. Naar wens is deze te verwijderen waardoor een extra ruimte ontstaat. Ook achter deze kast is volledig gestukt met spachtelputz en elektra
- Buitenzijde aanbouw voorzien van buitenlamp op dimmer



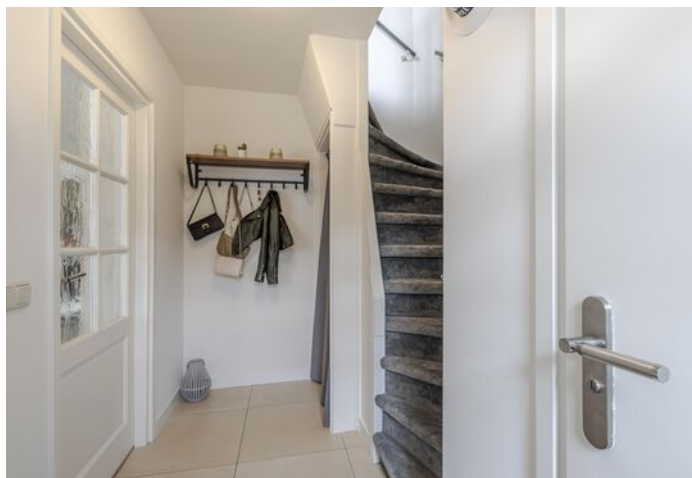
"Ruime woonkamer met
aanbouw van 2,5 meter,
comfortabele
vloerverwarming en open
keuken"







*"De keuken in
hoekopstelling met
vernieuwde
inbouwapparatuur,
aansluitend bijkeuken"*









"Op de 1e verdieping zijn er 3 slaapkamers, geheel gemoderniseerd en een luxe badkamer (2023)"



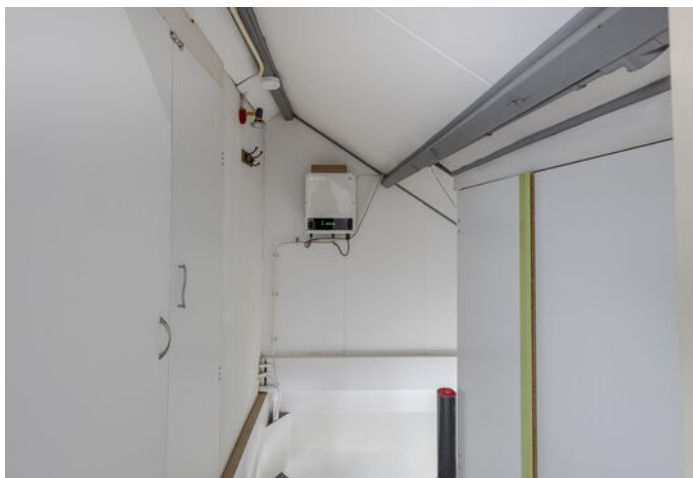






*"Vaste trap naar
zolderverdieping met
zolder/slaapkamer*

Overzicht achtertuin"





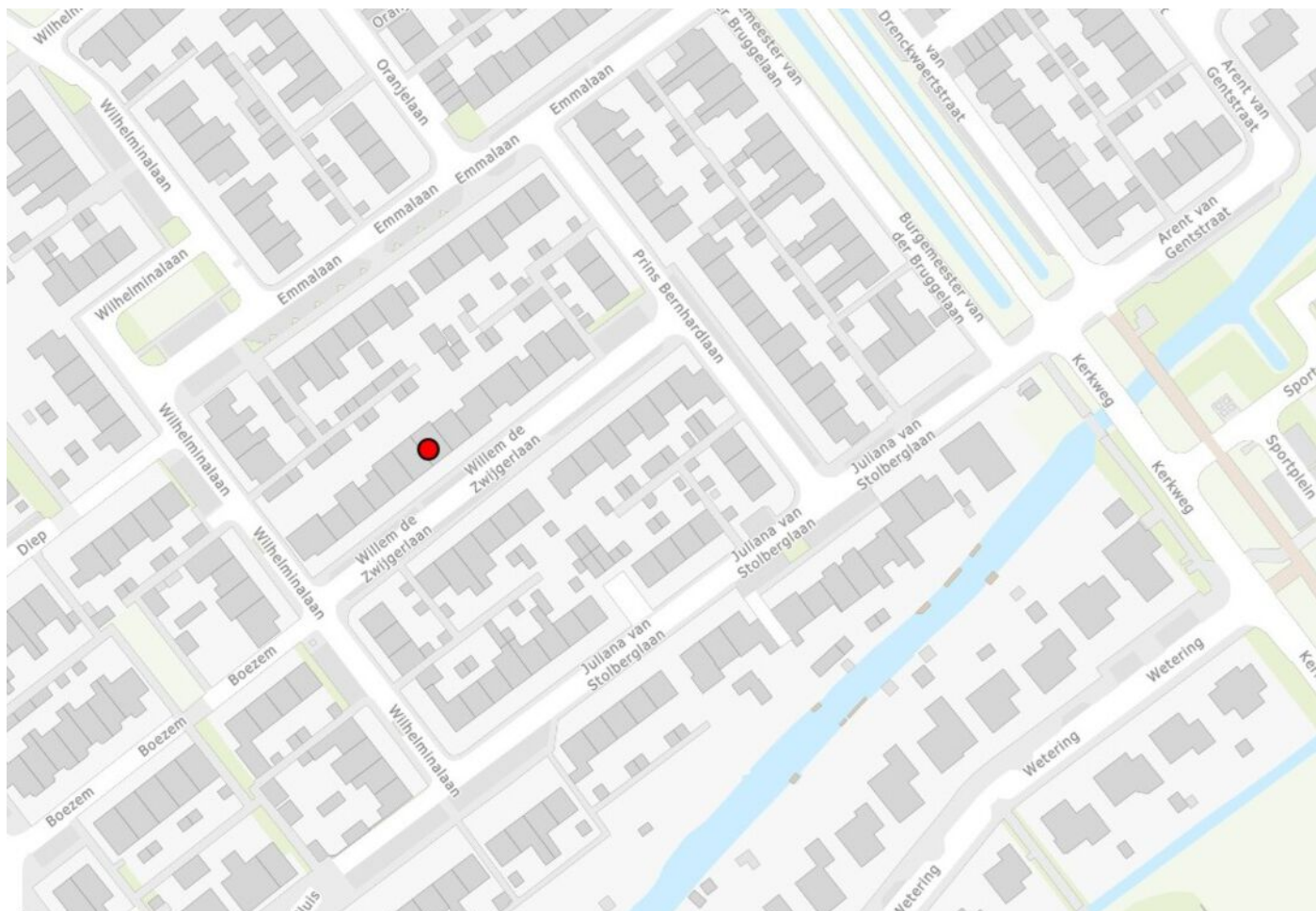


*"Een heerlijk zonnige
achtertuin met een
diepte van maar liefst
11,40 m, kindvriendelijke
buurt"*









Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Willem de Zwijge 14



12345
25
Huisnummer

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Giessenburg
Sectie G
Perceel 866

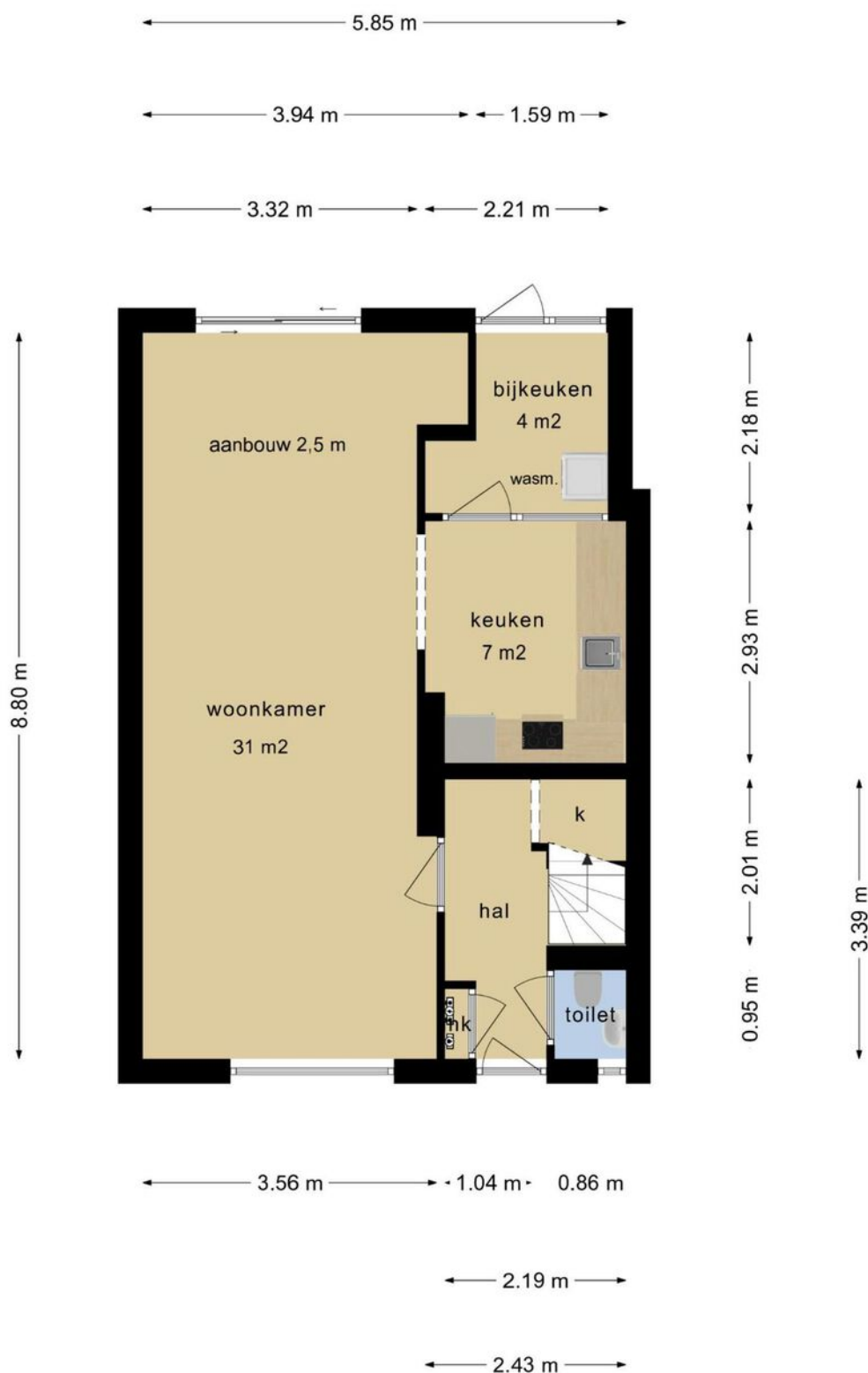
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Plattegrond

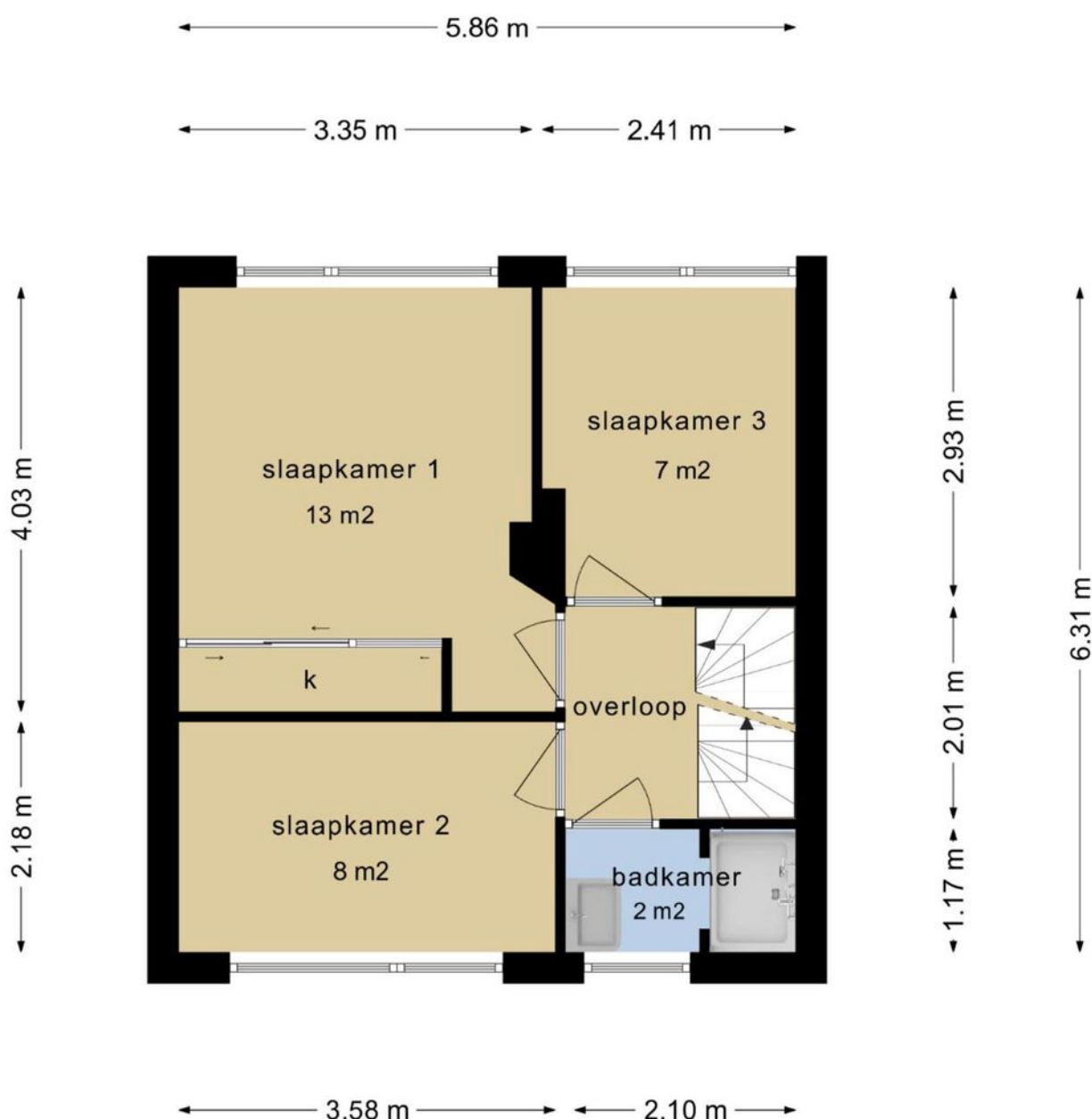
Begane grond



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

Plattegrond

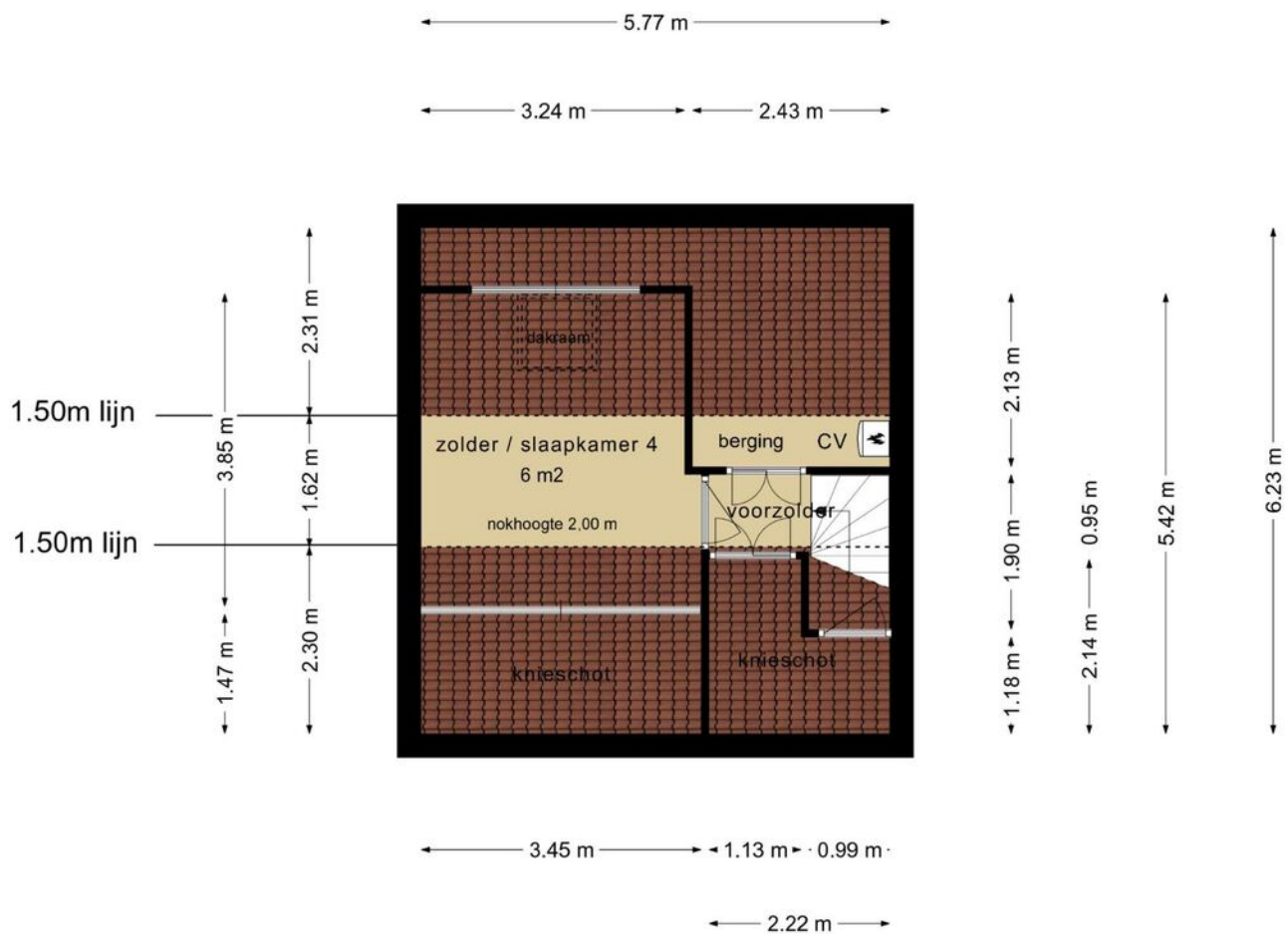
1e verdieping



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

Plattegrond

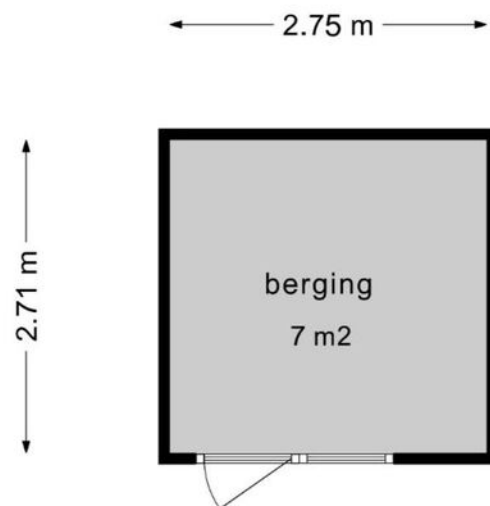
Zolder



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

Plattegrond

Berging



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

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