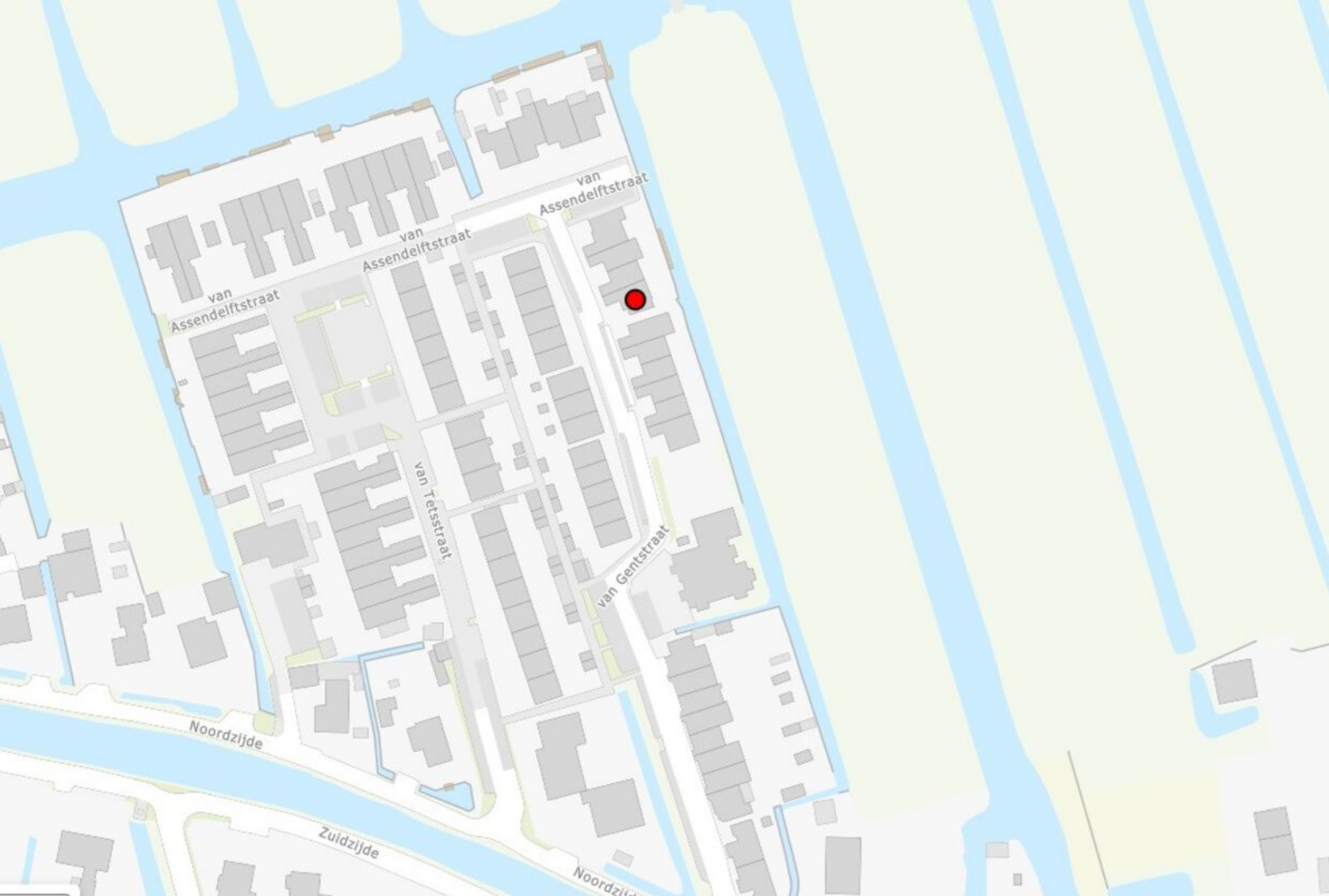


van Gentstraat 27

2977 AN Goudriaan

Vraagprijs € 475.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Hoekwoning met aanbouw aan de zijkant
Woonoppervlakte	130 m²
Perceeloppervlakte	160 m²
Inhoud	460 m³
Bouwjaar	1983
Tuin	Vrij gelegen met schitterend uitzicht, rustige en kindvriendelijke ligging
Verwarming	CV-combiketel HR 2022, vloerverwarming begane grond, inbouwhaard
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
	13 zonnepanelen en energielabel B

WAUW, wát een buitenkans! Dit is een mooi huis met vrij uitzicht op de polder...

Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2022 door plaatselijke aannemer, in een trendy stijl die veel kandidaten zal aanspreken. Ontzorg jezelf, het verbouwen is allemaal al in perfectie voor je gedaan. Meubels erin en wonen!

Tot in de puntjes afgewerkte hoekwoning, van onder tot boven in een strakke stijl... helemaal anno nu!

- Vrij uitzicht op de polder...100% Alblasserwaard
- Wonen in het landelijke en gemoedelijke dorp Goudriaan
- Stijlvol / luxe / trendy / design / smaakvol / wonen anno nu / instapklaar
- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2022
- Woonoppervlakte van maar liefst 130 m²
- Mat zwarte keuken met houtnerf (2022) en uitgebreide inbouwapparatuur
- Vloerverwarming begane grond met visgraat PVC vloer
- Unieke indeling met grote woonkamer en keuken in voormalig berging, totaal 50 m²!
- Gehele woning strak gestuukte wanden en plafonds
- Royale en luxe badkamer van alle gemakken voorzien
- 13 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd vanuit de bouw
- Energie label B
- Nieuwe CV-ketel
- 3 x airconditioning 1e verdieping en zolder (zowel koelen als verwarmen)
- 4 slaapkamers
- Diverse nieuwe deurkozijnen, aan de voorzijde en achterzijde openslaande tuindeuren en vast glas
- Nieuwe groepenkast, schakelmateriaal en bedrading
- Strakke inbouwhaard in de woonkamer
- Dakopbouw op zolder (2006) en daardoor grote 4e slaapkamer mét bergzolder via vlizotrap
- Perceel van 160 m²
- Nieuw en strak aangelegde achtertuin met hardhouten vlonder, afmeting 7,50 x 7,70 m
- Voortuin met leuk zitje
- Rolluiken en screens

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Vast kast

Bijkeuken – circa 5,5 m²

- Wasruimte gerealiseerd op de positie van de voormalig keuken
- Opstelplaats wasmachine en droger
- Dakraam
- Deur naar tuin / deur naar hal

Toilet

- Gemoderniseerd in 2022
- Wandcloset (hangend toilet)
- Fonteinje
- Trendy en stijlvol uitgevoerd
- Groot formaat tegelwerk
- Mechanische afzuiging

BEGANE GROND

Woonkamer – circa 50 m²

- Vrij uitzicht op de polder, heerlijk om zo vrij te wonen!
- Ruime zithoek aan de achterzijde, tuingericht
- Eethoek aan de voorzijde
- Comfortabele vloerverwarming begane grond met visgraat PVC vloer
- Strak gestuukte wanden en plafonds (gehele woning!)
- Nieuwe inbouwhaard, gepositioneerd tussen woonkamer en keuken

Keuken

- Keuken verplaatst van de voorzijde van de woning (nu bijkeuken) naar positie voormalig berging
- Mat zwarte keuken met houtnerf (volledig vernieuwd in 2022)
- Wat een gave keuken!
- Voorzien van uitgebreide kwaliteits inbouwapparatuur
- Grote koelkast
- Grote vriezer
- Wijnkoeler
- Close in boiler
- Inductie kookplaat (3-fasen aansluiting) met afzuigschouw (gestuurd en gekoppeld aan kookplaat)
- Inbouwspots in plafond
- Dakraam in schuine kap voor extra lichtinval
- Luik boven keuken naar berging schuine kap
- Oven 60 liter
- Mechanische afzuiging

1E VERDIEPING

Slaapkamer I – circa 12 m²

- Gehele 1e verdieping laminaatvloer en strak gestuukte wanden en plafonds
- Voorzijde
- Airconditioning
- Rolluik

Slaapkamer II – circa 11 m²

- Achterzijde
- Rolluik
- Airconditioning

Slaapkamer III – circa 5,5 m²

- Achterzijde

Badkamer – circa 9 m²

- Royale luxe badkamer...HEERLIJK
- Wát een plaatje van een badkamer!
- Groot formaat tegelwerk
- Grote inloofdouche, met regen- en handdouche
- Ligbad
- Thermostaatkranen
- Dubbel wastafelmeubel met daarnaast 2 x dubbel stopcontact
- Designradiator
- Radiatorleidingen door de dekvloer gelust en functioneren als 'vloerverwarming'
- Natuurlijke ventilatie via dakraam alsmede mechanische ventilatie
- Strak gestuukt plafond

ZOLDER

Slaapkamer IV – circa 24 m²

- Op dit moment in gebruik als hoofdslaapkamer
- Wakker worden met panoramisch polder uitzicht
- Dakopbouw over gehele breedte van de woning
- In dezelfde strakke stijl afgewerkt als overige verdiepingen!
- Walk in closet voorzijde
- 2 dakramen voorzijde
- Airconditioning
- Vlizotrap naar bergzolder

Berging

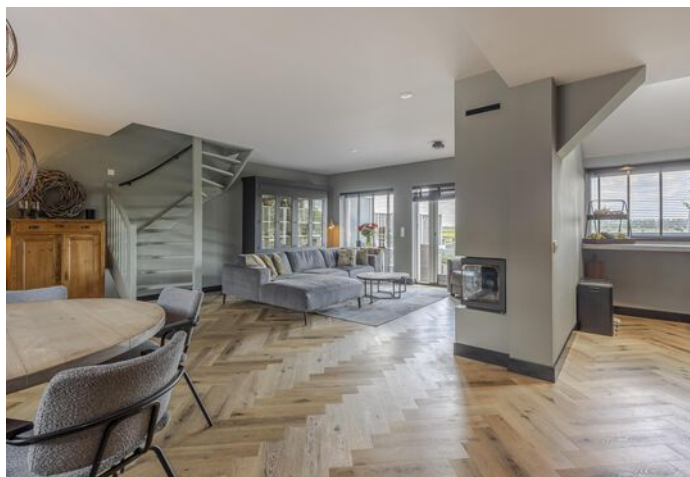
- Bergkast met CV-ketel en mechanische ventilatie unit
- Bergruimte

TUIN

- Kavel van 160 m² / kadaster C 263
- Vrij uitzicht op de polder...100% Alblasserwaard
- Wonen in het landelijke en gemoedelijke dorp Goudriaan
- Rustige en kindvriendelijke buurt
- Achtertuin nieuw aangelegd in 2022
- Tuin vergroot door vlonder door te trekken boven een deel van de sloot
- Hardhouten beschoeiing (door vorige eigenaar) en hardhouten vlonder (2022)
- Afmeting achtertuin circa 7,50 x 7,70 m (diepte x breedte)
- Trendy cortenstaal bakken met beplanting
- Tuinkast
- Achtertuin op het oosten
- Zonnescherm
- Plaats voor loungebank, eettafel en ligstoelen
- Voortuin afmeting circa 5,35 x 4,60 m (diepte x breedte)
- Tuinkast in voormalig berging
- Hoge haag waardoor je ook in de voortuin vrij en zonnig zit
- De straat en riolering etc. wordt in 2026 opgehoogd en vernieuwd
- Screen voorzijde bij eethoek

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1983
- Traditioneel gebouwd
- Woning is onderheid
- Vloeren: alle verdiepingen betonvloeren
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie. Voorzijde Keralit delen (2022)
- Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas. 3 nieuwe deuren aan de voorzijde en nieuwe openslaande tuindeuren en kozijn met vast glas achtergevel begane grond.
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR 2022. 3 x airconditioning in 2022 (zowel koelen als verwarmen)
- Isolatie: volledig geïsoleerd vanuit de bouw
- Meterkast en elektra: vernieuwde groepenkast, grotendeels nieuwe bedrading en nieuw schakelmateriaal. Glasvezel aanwezig. UTP bekabeling in de meeste ruimtes (internet bedraad)
- 13 zonnepanelen (2022), 380 Wp, opbrengst jaarlijks circa 3.400 kWh
- Energie label B
- Schilderwerk 2023/2024
- Alarminstallatie
- Riolering deels vernieuwd
- Volledig gerenoveerd in 2022 door plaatselijke aannemer Martijn van Merkerk uit Goudriaan
- Woonoppervlakte circa 130 m²
- Inhoud circa 460 m²



"Vrij uitzicht vanuit de woonkamer, visgraat PVC vloer met vloerverwarming, inbouwhaard, openslaande tuindeuren"

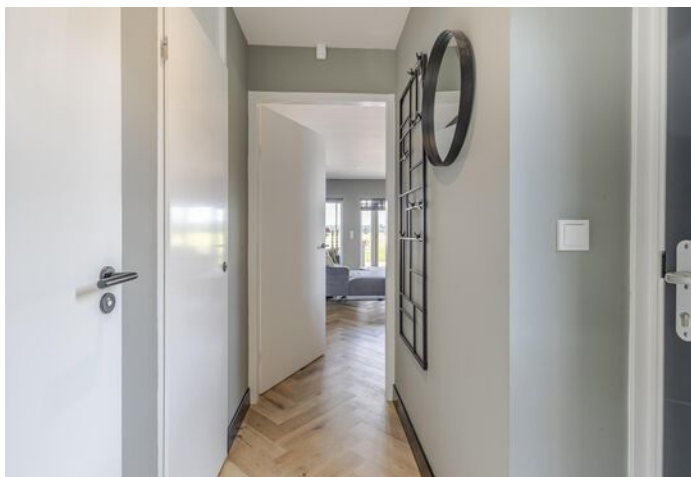








*"Trendy design keuken,
mat zwart met houtnerf
en uitgebreide
inbouwapparatuur, wat
een gave keuken!"*



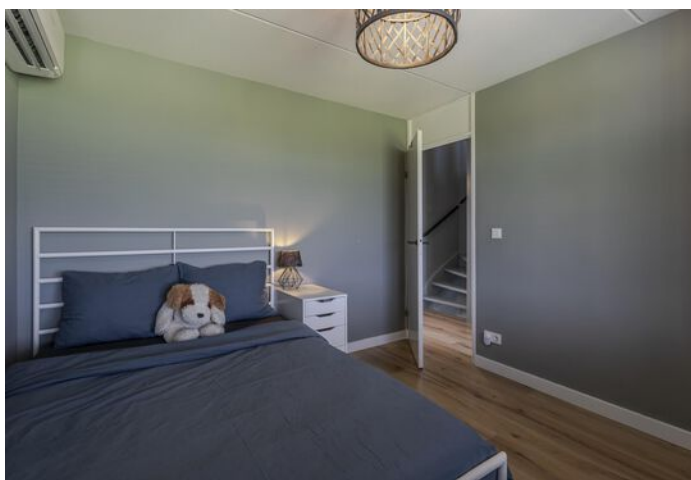






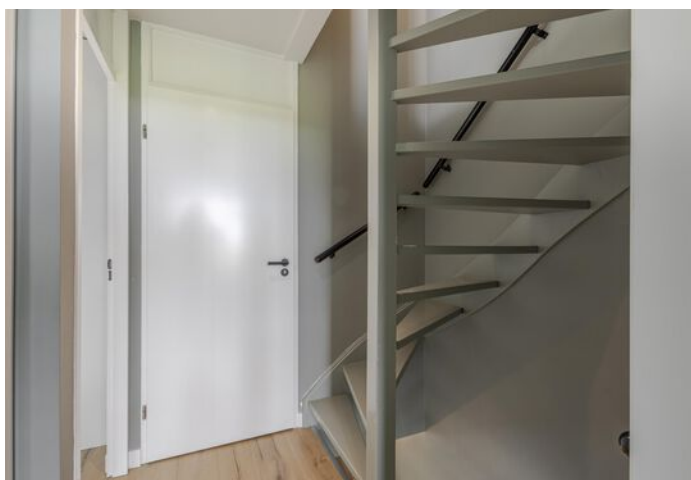
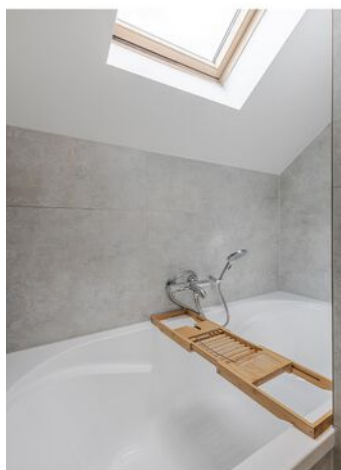


*"Praktische bijkeuken met
bergruimte en
opstelplaats wasmachine
en droger, 3 slaapkamers
op de 1e verdieping"*





"Werkelijk een plaatje van een badkamer, heerlijk ruim en voorzien van alle luxe en comfort, slaapkamer IV van 24 m2"













*"Vrij wonen met uitzicht
op de polder, strak
aangelegde tuin met een
afmeting van 7,50 x 7,70,
dit is genieten"*







*"Leuk zitje in de voortuin,
rustige en kindvriende-
lijke ligging"
"De woning is volledig
gerenoveerd in 2022"*



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Gentstraat 27



12345

25

Huisnummer

—

Vastgestelde kadastrale grens

—

Voorlopige kadastrale grens

—

Administratieve kadastrale grens

—

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Goudriaan

Sectie C

Perceel 263

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2025

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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

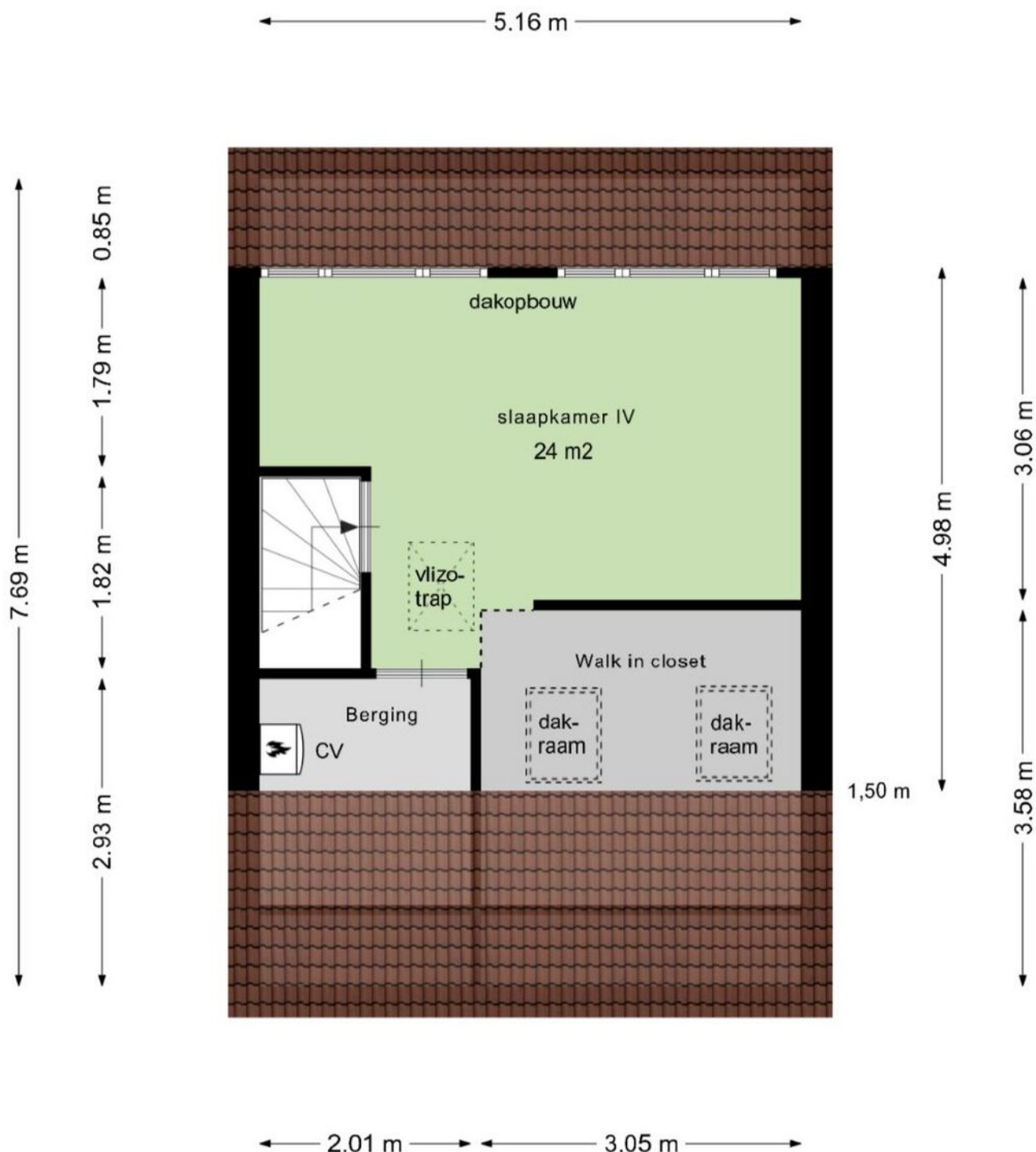
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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
Prijis & 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