

Dr. Gravemeijerstraat 50

3381 LD Giessenburg

Vraagprijs € 395.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning
Woonoppervlakte	117 m2
Perceeloppervlakte	229 m2 (perceel van 180 m2 en 49 m2)
Inhoud	415 m3
Bouwjaar	1974
Tuin	Schitterende ligging met vrij uitzicht, zuidwesten, diepte circa 21 meter!
Berging	Stenen berging van circa 7 m2
Verwarming	CV-combiketel Intergas HR 2017, open haard woonkamer
Isolatie	HR glas, dakisolatie (vanuit de bouw 1974)
	Energielabel C

Schitterend gelegen op een ruime kavel van totaal 229 m² (2 percelen van 180 m² en 49 m²) en een achtertuin van maar liefst circa 21 meter diep! met heerlijk vrij uitzicht op de polder, ruime eengezinswoning (bouwjaar 1974) met kunststof kozijnen met HR glas, volledig betonvloeren op alle verdiepingen, 4 ruime slaapkamers en een woonoppervlakte van zo'n 117 m²

Locatie, locatie en nog eens locatie! Vrij wonen! Heerlijk vrij wonen en toch middenin een woonwijk. De woning aan de Dr. Gravemeijerstraat 50 in Giessenburg (Giessen-Oudekerk) is een geweldige kans voor de starter of doorstromer. Dit zijn ruime woningen, zo'n 6 meter breed en die ruimte ervaar je in alle (slaap)kamers.

De woning is traditioneel ingedeeld met een doorzon woonkamer en in het verleden is er al eens een open keuken gemaakt. Daarbij zijn er op de begane grond en 1e verdieping, aan zowel de voor- als achterzijde, kunststof kozijnen geplaatst met HR glas. Dat verhoogt het wooncomfort aanzienlijk en niet meer schilderen!

De woning is altijd bewoond geweest door de eerste en enige eigenaar sinds 1974, het is hier fijn wonen! Inmiddels is de woning niet meer bewoond en staat leeg. Een eventuele overdracht van de woning zou dan ook op korte termijn kunnen plaats vinden. Hierdoor kun je de woning al snel tot jouw paleisje maken. Weliswaar redelijk goed onderhouden, maar op onderdelen dien je de woning te moderniseren. Daardoor kun je het gelijk helemaal in jouw stijl afwerken en wordt het echt jouw woning. De basis van de woning is al meer dan goed!

Naast de vernieuwing van de kozijnen omstreeks 2003 door Trabor, is de badkamer in datzelfde jaar ook al gemoderniseerd. Tevens is in 2017 de CV-combiketel nog vernieuwd en is er in 2024 een nieuw elektrisch zonnescherm geplaatst.

- Schitterende ligging met vrij uitzicht op de polder
- Kavel van totaal 229 m² (2 percelen van 180 m² en 49 m²)
- Achtertuin van maar liefst circa 21 meter diep
- Woonoppervlakte circa 117 m²
- Alle verdiepingen betonvloeren
- Kunststof kozijnen woning en berging
- 4 slaapkamers
- Gemoderniseerde badkamer
- Energie label C
- Wonen in het gezellige en gemoedelijke Giessen-Oudekerk
- Recent nieuwe basisschool gebouwd in de directe nabijheid

We nodigen je graag uit om dit gewilde aanbod te komen bezichtigen!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Trapopgang
- Trapkast

Toilet

- Duoblok
- Fontein

BEGANE GROND

Woonkamer – circa 27 m²

- Ruime, lichte doorzon woonkamer
- Open haard met schouw
- Zithoek aan de voorzijde / eettafel nabij open keuken

Keuken – circa 9 m²

- Open keuken gemaakt in het verleden
- Koelkast
- Keramische kookplaat
- Vaatwasser
- Oven
- Barretje bij scheiding bij overgang naar woonkamer
- Deur naar achtertuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Vaste kast op de overloop

Slaapkamer I – circa 13 m²

- Achterzijde

Slaapkamer II – circa 13 m²

- Voorzijde
- Opstelplaats wasmachine

Slaapkamer III – circa 9 m²

- Achterzijde

Badkamer – circa 3 m²

- Gemoderniseerd / vernieuwd in 2003
- Douchecabine met handdouche en regendouche
- Wastafelmeubel
- Groot formaat tegelwerk / betegeld tot het plafond
- Inbouwspots
- Designradiator
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam

ZOLDER

Voorzolder – circa 10 m²

- Vaste trap naar zolder
- CV-ketel
- Mechanische ventilatie unit
- Dakraam achterzijde
- Asbest platen betimmering

Slaapkamer IV – circa 14 m²

- Ruime 4e slaapkamer
- Dakraam achterzijde
- Nokhoogte op zolder 2,78 m¹

TUIN

- Gelegen op totaal 229 m² eigen grond / kadaster H 137 (180 m²) en H 370 (49 m²)
- Schitterend wonen met vrij uitzicht op de polder...dat wordt genieten!
- Achtertuin op het zonnige zuidwesten
- Zonsondergang in je achtertuin boven de polder!
- Achtertuin maar liefst circa 21 meter diep! Circa maten, gemeten vanaf de kadastrale kaart
- Breedte tuin circa 6,13 m
- Perceelgrens achterzijde midden sloot (onderhoud is dus ook voor koper)
- Hardhouten beschoeiing
- Recht van overpad over het achterste perceel (huidige brandgang / pad wat er loopt)
- Stenen berging van circa 7 m², met elektra
- Buitenverlichting aanwezig en stopcontact in de tuin
- Elektrisch zonnescherm achterzijde (is van augustus 2024)
- Buitenkraan voor- en achterzijde

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1974
- Traditioneel gebouwd
- Vloeren: betonvloeren, alle verdiepingen
- Kozijnen: kunststof kozijnen begane grond en 1e verdieping, zowel voor- en achterzijde, alsmede bij de vrijstaande stenen berging, geplaatst omstreeks 2003 door Trabor
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR 2017, open haard woonkamer
- Mechanische ventilatie unit op zolder
- Isolatie: HR glas bij kunststof kozijnen en dakisolatie (vanuit de bouw 1974)
- Energie label C
- Asbest platen betimmering op voorzolder, asbest clausule in koopovereenkomst
- Woonoppervlakte circa 117 m²
- Externe bergruimte circa 7 m²
- Inhoud woning circa 415 m³



"Ruime, lichte doorzon woonkamer met open haard, open keuken"







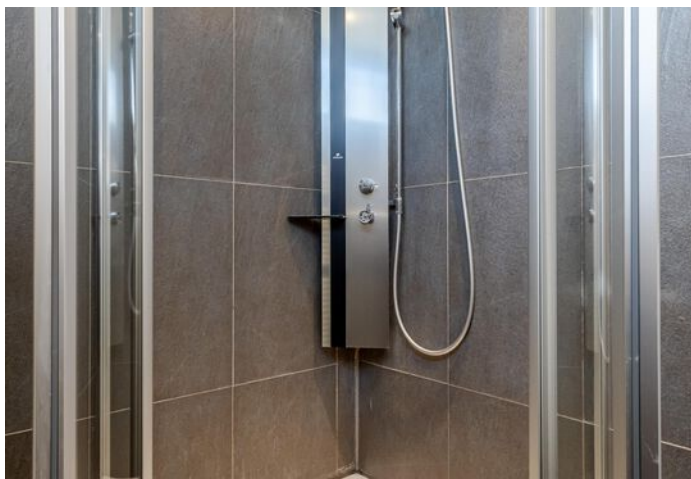


*"Hal met trapopgang,
trapkast, meterkast en
toilet.
Op de 1e verdieping 3
ruime slaapkamers"*

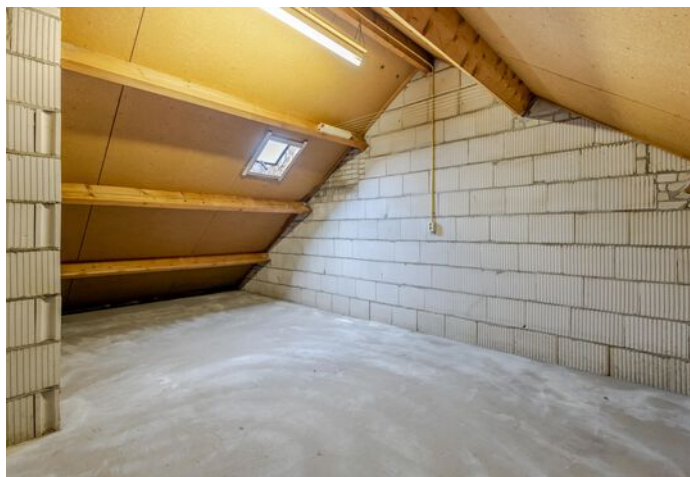
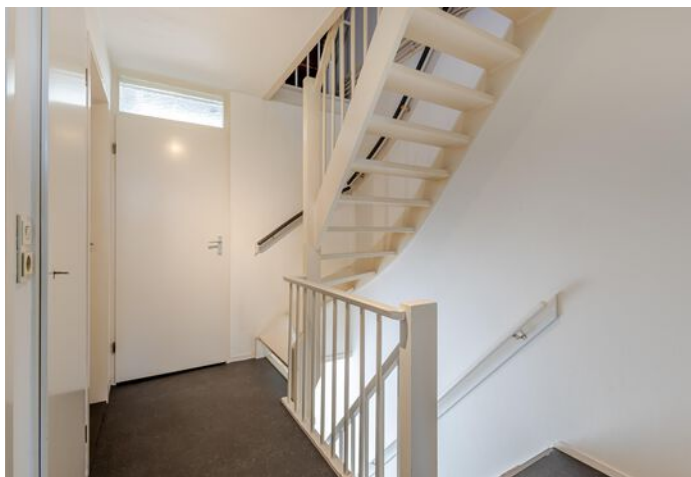




"De badkamer is gemoderniseerd met douchecabine, wastafelmeubel, designradiator en groot formaat tegels"

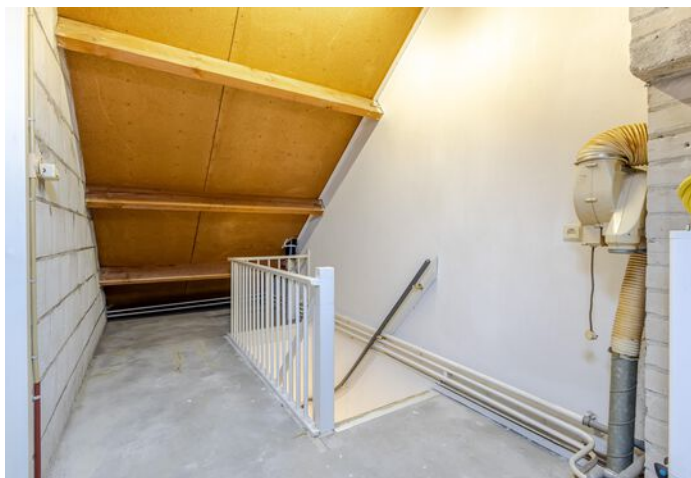






*"Vaste trap naar zolder
met CV-ketel en 4e
slaapkamer*

Ligging polderzijde"







"Heerlijke tuin met stenen berging en achtertuin van circa 21 x 6 meter, kindvriendelijke ligging"









"Locatie, locatie en nog eens locatie!!!"

"Vrij wonen aan de polder, zuidwest ligging"

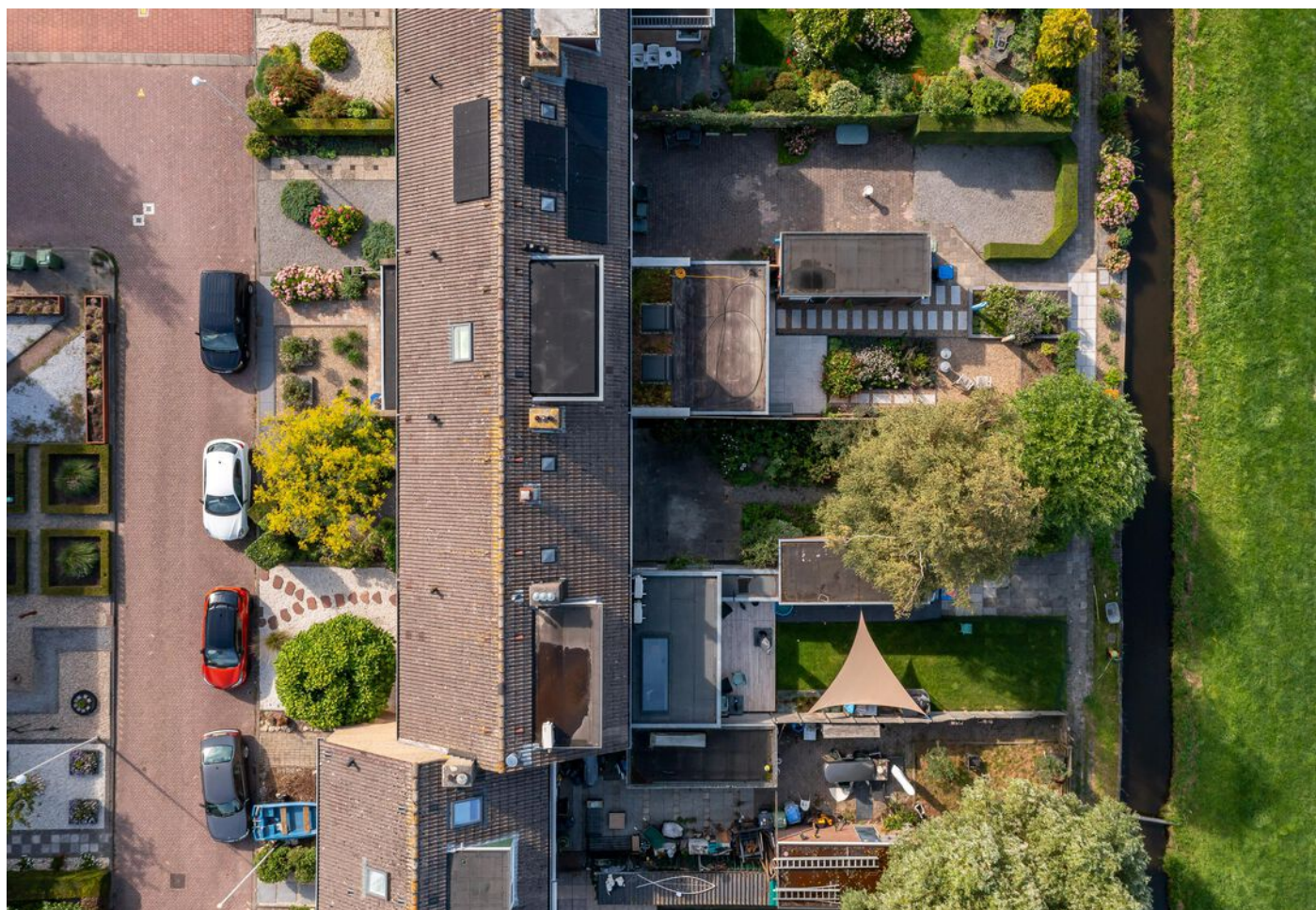


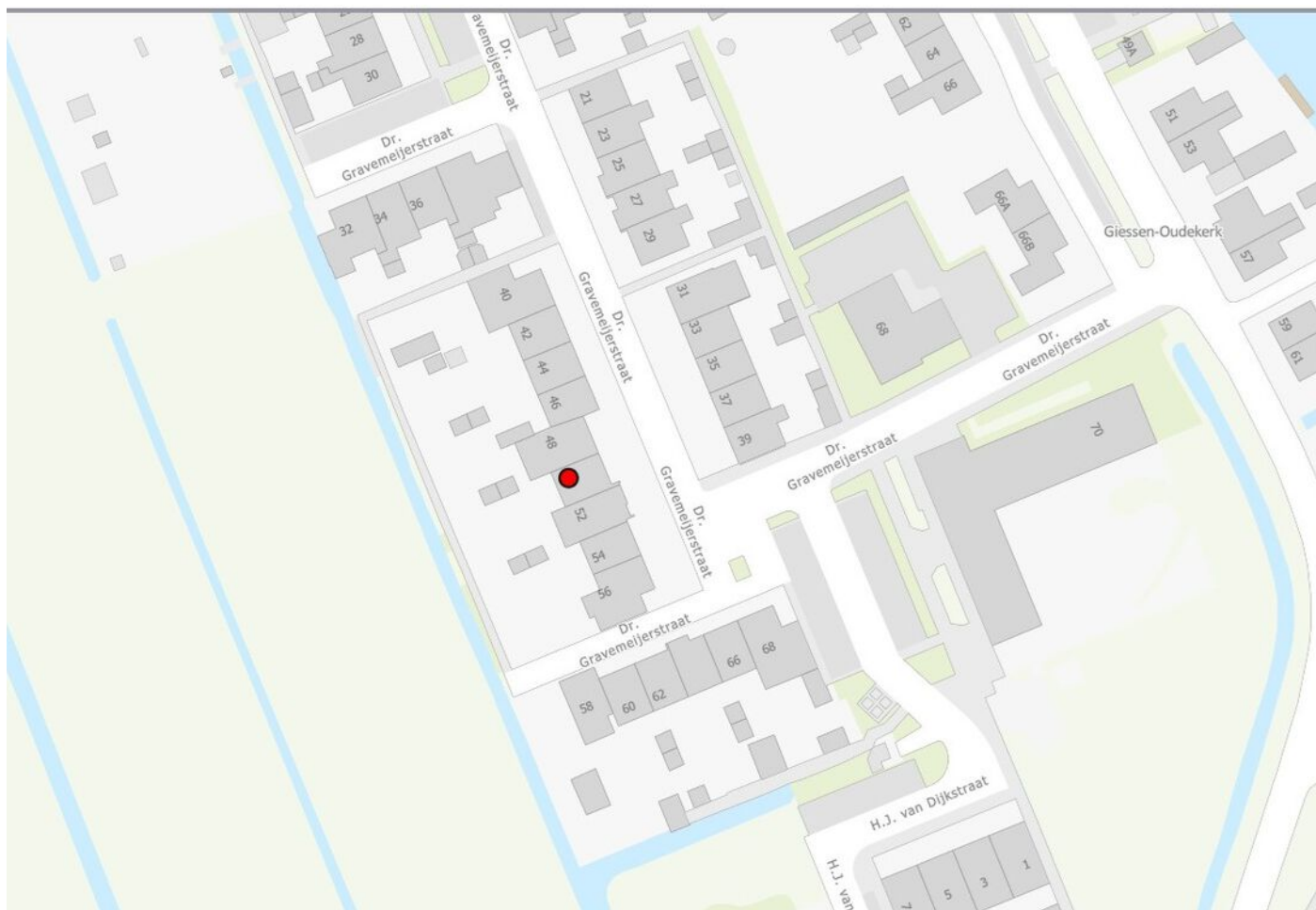




*"De woning is gelegen in
het gemoedelijke
Giessen-Oudekerk,
recent is er een nieuwe
basisschool gebouwd"*







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dr. Gravemeijerst 50



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Giessenburg
Sectie H
Perceel 137

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



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

Plattegrond

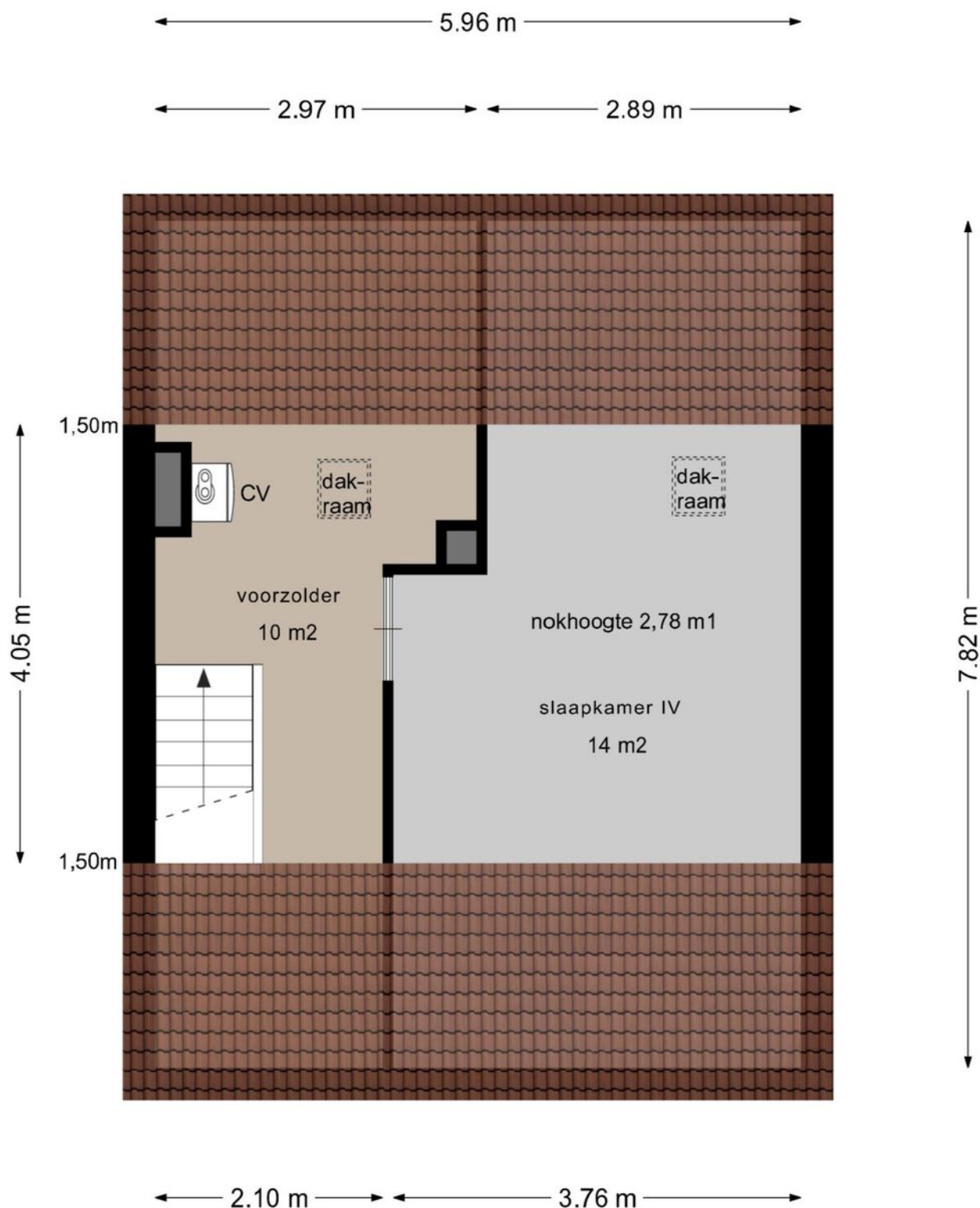
1e verdieping



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

Plattegrond

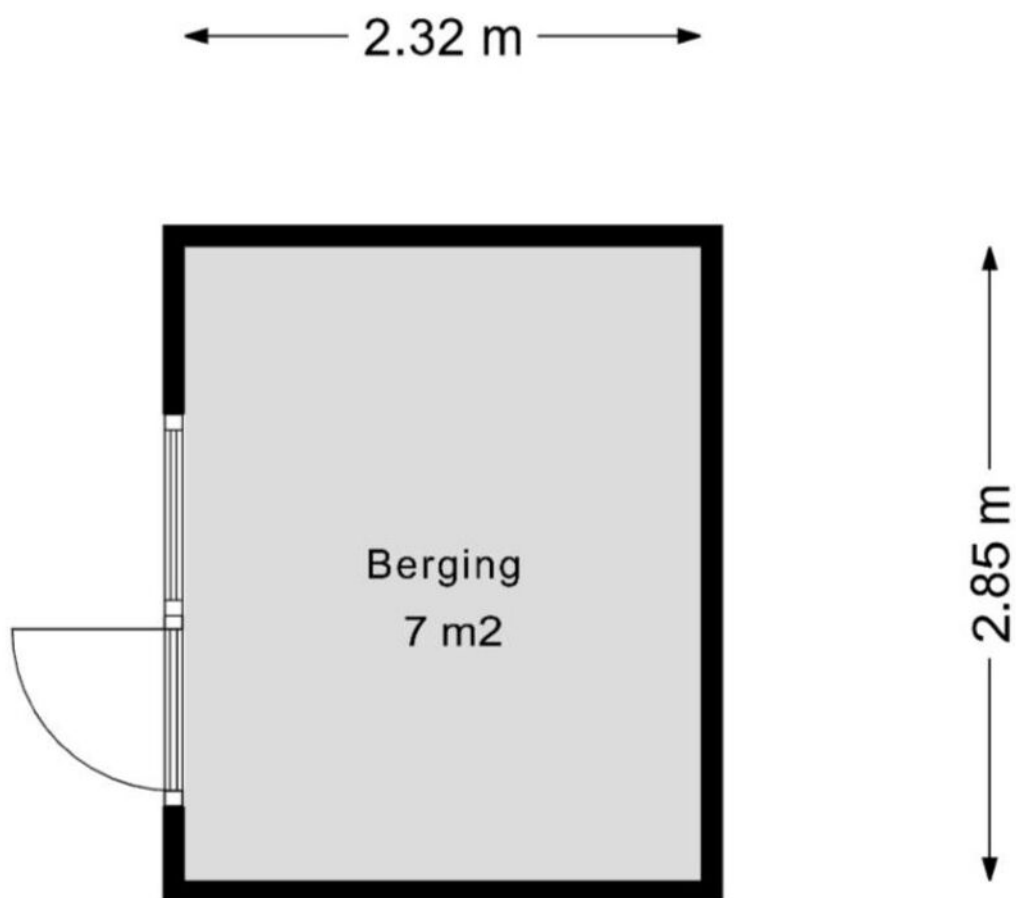
Zolder



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

Plattegrond

Berging



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