

Johan de Kreijstraat 36

3381 DG Giessenburg

Vraagprijs € 645.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Geschakelde woning met garage
Woonoppervlakte	124 m ² (exclusief 23 m ² garage)
Perceeloppervlakte	377 m ²
Inhoud	520 m ³
Bouwjaar	1990
Tuin	Kindvriendelijke ligging, wonen aan het water
Garage	Aangebouwde stenen garage van 23 m ²
Verwarming	Hybride warmtepomp, CV-ketel, houtkachel, airco 1e verdieping en zolder
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd 16 zonnepanelen (2023)

Fraai en kindvriendelijk gelegen op een kavel van 377 m², aan het water en tegenover een plantsoen met speeltuintje, geschakelde woning (bouwjaar 1990) met garage en bijkeuken, ruime woonkamer en open keuken in U-indeling, 4 slaapkamers en ruime complete badkamer met dakkapel, volledig geïsoleerde woning, verduurzaamd met hybride warmtepomp en voorzien van maar liefst 16 zonnepanelen en 2 airco's, met heerlijke tuin op het zuidoosten en meerdere hoekjes om buiten te genieten zoals in de grote veranda

Deze woning is een geweldige kans voor kandidaten die door willen stromen! Eindelijk komt er weer zo'n woning te koop in het gewilde Giessenburg. Je woont wellicht al jaren in een fijne woning, maar zoekt de doorstap naar een grotere hoekwoning, 2/1-kapper of geschakelde woning. Deze woning biedt alles wat je zoekt!

De woning is uitermate goed ingedeeld met een U-indeling en zij-entree van de woning. Dat is iets wat velen zoeken bij het doorstromen naar een andere, grotere woning! Hierdoor heb je een heerlijk ruime zithoek (achtertuintje gericht) en aan de voorzijde is de keuken uit het zicht gepositioneerd. Vanuit de naastgelegen eettafel heb je vrij uitzicht op het plantsoen met speeltuintje. Een groot zijraam geeft tevens zicht op de grote zij-tuin en zorgt voor extra lichtinval. Ideaal is ook de aangebouwde bijkeuken aan de achterzijde met wasruimte en de aangebouwde stenen garage.

Op de 1e verdieping zijn 2 ruime slaapkamers van beide 14 m², waarbij de hoofdslaapkamer van een balkon is voorzien. Verder heb je de beschikking over een ruime, complete badkamer met ligbad, douchecabine, toilet, wastafelmeubel en dakkapel.

Een vaste trap biedt toegang tot de voorzolder met opstelling van een hybride warmtepomp, CV-ketel, mechanische ventilatie en aansluitend nog eens 2 slaapkamers, met bergruimte onder de schuine kap en in de nok (bij één slaapkamer).

Als we nog eens goed kijken naar de tuin, dan zien we een heerlijk ruime kavel van maar liefst 377 m², met de achtertuin op het zuidoosten. Het leuke van de tuin is dat deze voorzien is van meerdere hoekjes. Aan de voorzijde op de oprit kun je meerdere auto's parkeren op eigen terrein en daarnaast een grote voortuin. Aansluitend een grote zij-tuin met legio gebruiksmogelijkheden en een bergkast aan het huis. In de achtertuin heb je een grote houten gepotdekselde veranda met berging en achter het huis een grote tuin met trampoline. Trapje naar beneden en dan heb je weer een leuk zitje op een vlonder direct aan water van een brede wetting. Je hebt er alle vrijheid, kunt er spelen met bijvoorbeeld een bootje of SUP, schaatsen in de winter, wij zien het helemaal voor ons!

Aan de overzijde van de woning heb je een groot plantsoen met speeltuintje, wát een kindvriendelijke locatie! Daarbij zit je op korte afstand van de basisscholen, winkels en sportverenigingen.

De huidige eigenaren hebben de woning gekocht in 2008 en in de loop der jaren fors geïnvesteerd. Grote investeringen die jij als koper niet meer hoeft te doen! Zoals de veranda met berging in 2022, de duurzame aanpassing in 2023 naar een hybride warmtepomp en de plaatsing van 16 zonnepanelen. Hiermee ben je klaar voor de toekomst en het scheelt je ook nog eens fors in maandelijkse verbruikskosten.

Verder is de buitenzijde van de woning in 2023 nog volledig geschilderd (in 2025 nog deels bijgewerkt) en zijn in 2009 de keuken en badkamer vernieuwd. Die zien er werkelijk nog keurig uit en zijn tijdloos uitgevoerd qua kleurstelling en materialen.

Zoals je merkt zijn wij meer dan enthousiast over deze woning en dat zul jij ook zijn. Neem contact met ons op voor een bezichtiging!

- Kavel van 377 m²
- Gebruiksoppervlakte 147 m²
- Verduurzaamd met hybride warmtepomp en 16 zonnepanelen (2023)
- Airco 1e verdieping en zolder
- Keurige keuken en badkamer
- Woonkamer en keuken in U-indeling, totaal maar liefst 47 m²
- 4 slaapkamers
- Dakkapel en balkon
- Volledig geïsoleerd vanuit de bouw 1990
- Wonen aan het water van een brede wetering
- Kindvriendelijke ligging tegenover plantsoen en speeltuintje
- Basisscholen in de nabijheid
- Heerlijke veranda, gepotdekseld met zwarte houten delen (2022)
- Garage van 23 m²
- Overdracht woning 4e kwartaal 2026

BEGANE GROND

Entree / hal

- Overdekte entree
- Hal
- Trapopgang
- Meterkast

Toilet

- Vernieuwd in 2009
- Wandcloset (hangend toilet)
- Fontein

Woonkamer – circa 41 m²

- Aan de achterzijde, tuingericht
- Deur naar achtertuin met daarnaast vast glas
- Raam in zijgevel voor extra lichtinval / zicht op zij-tuin
- Praktische U-indeling met woonkamer achterzijde / keuken voorzijde
- Houtkachel
- Eiken houten vloer
- Toegang tot berging/wasruimte

Keuken – circa 6 m²

- Vernieuwd in 2009
- Keuken in U-opstelling
- Keurige keuken voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur
- Vaatwasser
- Oven / magnetron
- 5-pitsgaskooktoestel met RVS afzuigschouw
- Kunststof aanrechtblad
- Keuken aan de voorzijde met zicht op plantsoen en speeltuintje

Berging/Wasruimte – circa 4 m²

- Ideaal om over een aparte wasruimte te beschikken
- Praktische binnenkomst (niet direct in de woonkamer), plaats voor jassen, schoenen etc.
- Opstelplaats wasmachine / droger
- Spoelbak
- Vloeren en wanden betegeld
- Deur naar achtertuin

BEGANE GROND

Garage – circa 23 m²

-Aangebouwde stenen garage

-Loopdeur achterzijde / geïsoleerde, elektrische garagedeur voorzien (2024)

1E VERDIEPING

Overloop

-Vaste trap naar zolder

Slaapkamer I – circa 14 m²

-Achterzijde

-Hoofdslaapkamer

-Schuifkastenwand

-Toegang tot balkon van 7 m²

-Airco

Slaapkamer II – circa 14 m²

-Voorzijde

Badkamer – circa 5 m²

-Vernieuwd in 2009

-Ruime, complete luxe badkamer

-Douchecabine

-Ligbad

-Wastafelmeubel

-Wandcloset (hangend toilet)

-Groot formaat tegelwerk, grijs / wit

-Inbouwspots in plafond

-Designradiator

-Dakkapel

-Natuurlijke ventilatie via raam alsmede mechanische ventilatie

ZOLDER

Voorzolder

-Hybride warmtepomp / CV-ketel

-Mechanische ventilatie unit

-Vaste kast / bergruimte

-Hoogte tot plafond circa 2,20 m¹

Slaapkamer III – circa 7 m²

-Achterzijde

-Bergzolder (circa 0,95 m¹ hoog)

-Raam kopgevel en dakraam

-Airco

Slaapkamer IV – circa 6 m²

-Voorzijde

-Vaste kast / bergruimte onder de schuine kap

-Raam kopgevel

TUIN

- Kavel van 377 m² / kadaster G 2102
- Fraai gelegen aan het water van een brede wetering
- Kindvriendelijke ligging tegenover plantsoen met speeltuintje
- Hardhouten beschoeiing met vlonder
- Wonen aan het water
- Ligging in de nabijheid van de basisscholen
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Veranda van 16 m² en berging van 3 m², gepotdekseld met zwarte houten delen (2022)
- Houten overkapping (houthok en klike's) aan de zijkant tegen de woning
- Tuin ingedeeld met meerdere hoekjes
- Achtertuin circa 14 m breed en 10,5 meter diep (circa maten, gemeten vanaf de kadastrale kaart)
- Achtertuin zuidoosten
- Zonneschermb achtergevel
- Markiezen voorzien 1e verdieping
- Werkelijk een schitterende locatie!

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1990
- Traditioneel gebouwd
- Vloeren: begane grond en 1e verdieping: beton. Zolder houten balklaag
- Kozijnen: hardhouten kozijnen met dubbel glas. Elektrische garagedeur voorzien (2024)
- Schilderwerk buitenzijde volledig in 2023, in 2025 deels bijgewerkt
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie / houten delen
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Garage plat dak met bitumineuze dakbedekking (in 2009 vernieuwd)
- Warm water en verwarming: hybride warmtepomp / CV-ketel, 2023, houtkachel woonkamer, airconditioning zolder (zowel koelen als verwarmen). Begane grond: onder de eiken houten vloer ligt nog de oude tegelvloer met afgesloten vloerverwarming, niet in gebruik
- 16 zonnepanelen (2023)
- Isolatie: volledig geïsoleerd (vloeren, gevels, dak en dubbel glas)
- Woonoppervlakte circa 124 m²
- Overige inpandige ruimte circa 23 m² (garage)
- Veranda circa 16 m²
- Externe bergruimte circa 3 m²
- Inhoud 520 m³
- Keurig verzorgde en goed onderhouden woning



*"Woonkamer en keuken in
U-indeling met tuin-
gerichte woonkamer
achterzijde en keuken
met eettafel voorzijde"*











"Keurige keuken voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur, hal, toilet en hoofdslaapkamer"









"2 grote slaapkamers op de 1e verdieping, slaapkamer I met balkon en airco, ruime, complete badkamer met dakkapel"







"Vaste trap naar
voorzolder met hybride
warmtepomp, CV-ketel
en 2 slaapkamers"







*"Een heerlijk zonnige tuin,
vlonder aan het water,
grote veranda (2022) van
16 m2 met berging"*









"De houten veranda met berging en grote zij-tuin met legio mogelijkheden, overdekte entree"









"Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, wonen aan het water, vlakbij de polder en basisscholen"







*"Kindvriendelijke ligging
tegenover een plantsoen
met speeltuintje,
werkelijk een
schitterende ligging"*







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Johan de Kreijstr 36



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Giessenburg

G

2102

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2025

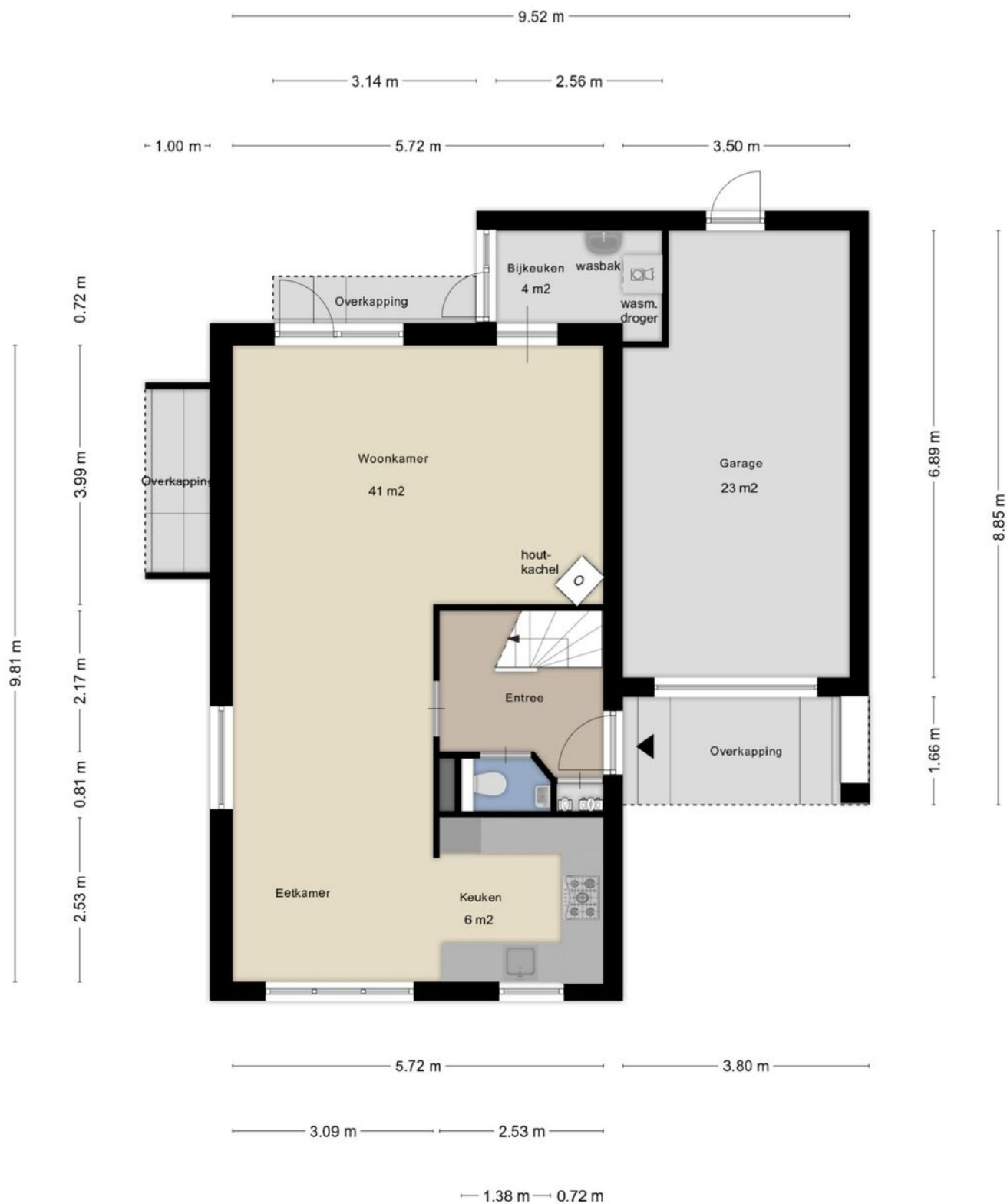
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

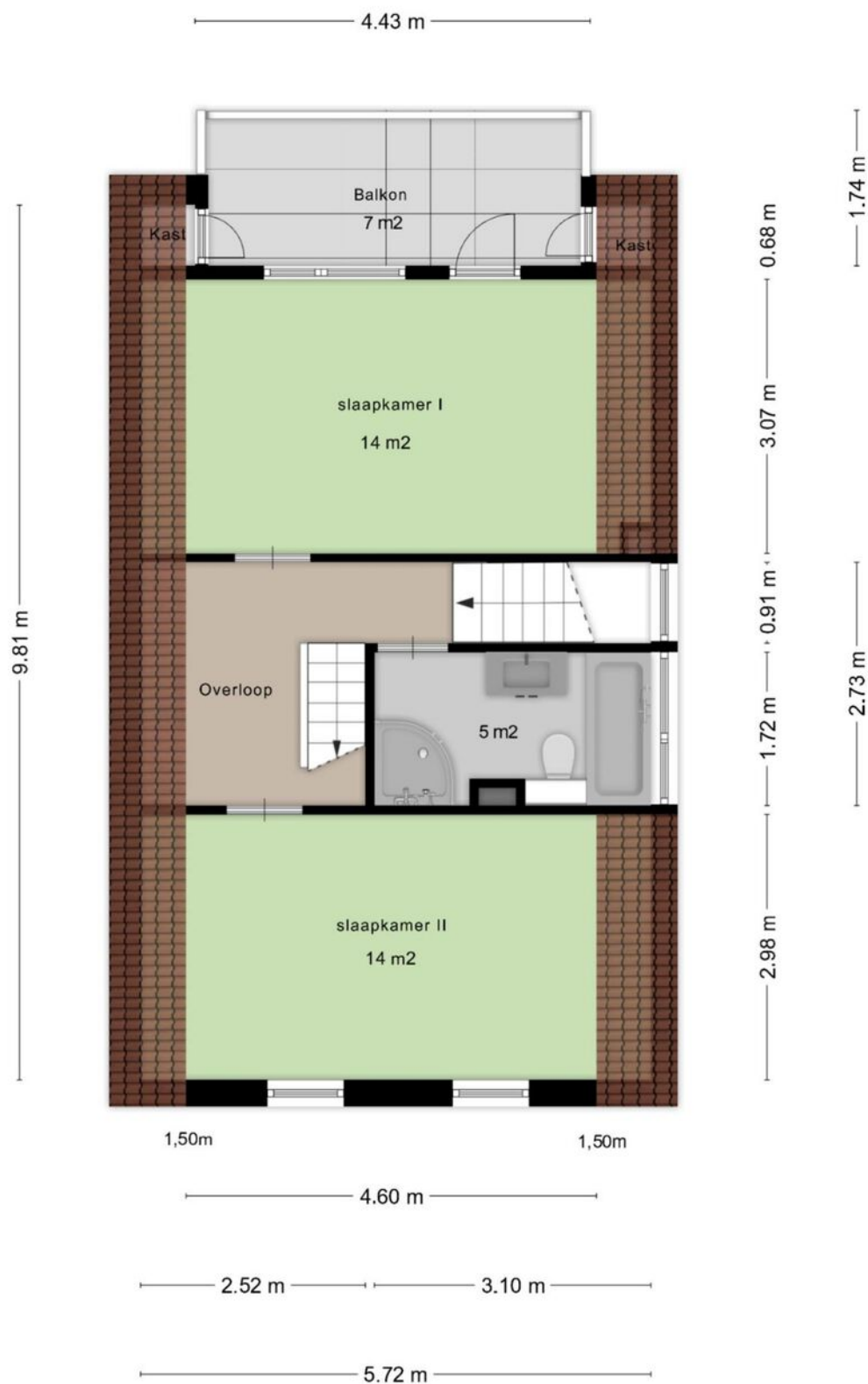
Begane grond



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

Plattegrond

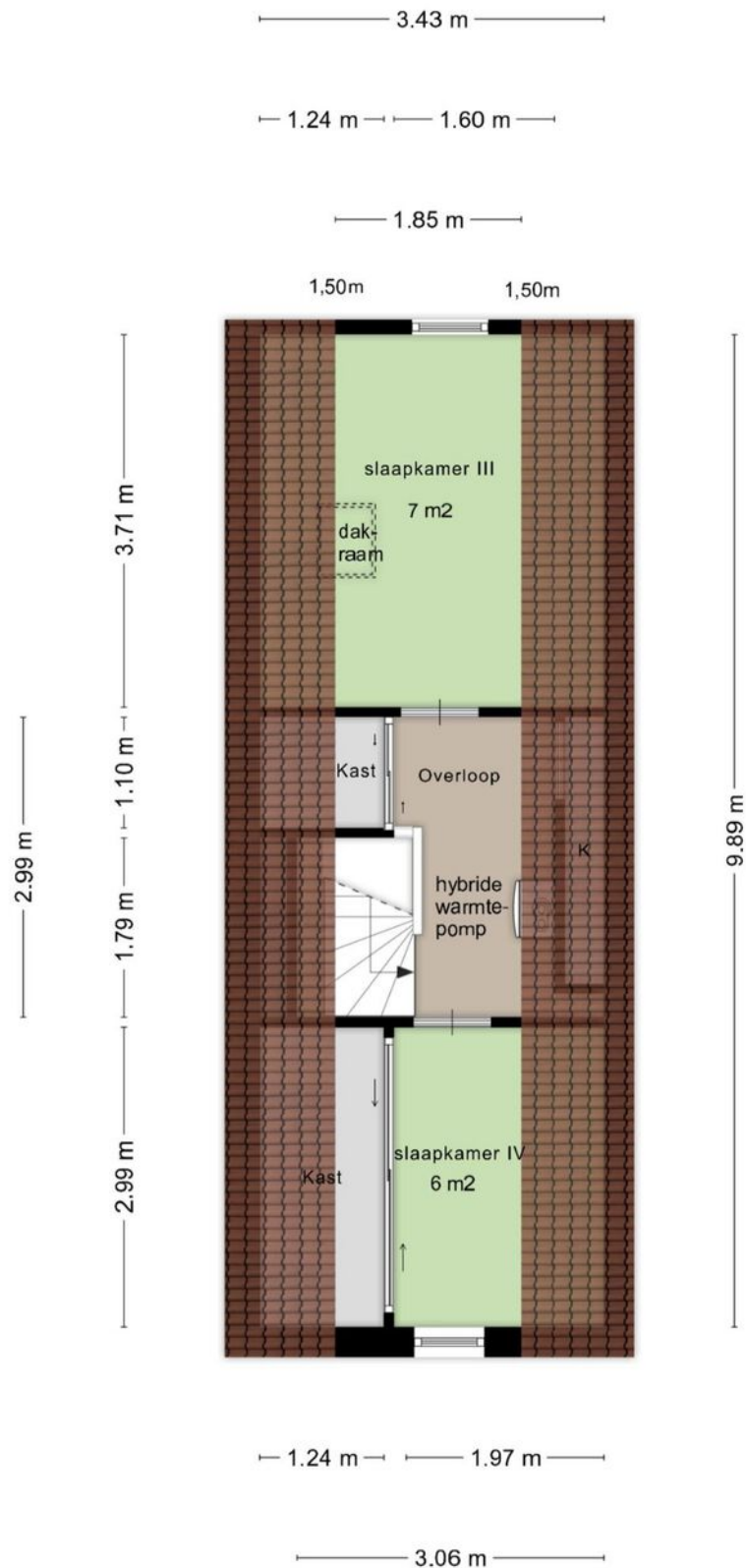
1e verdieping



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

Plattegrond

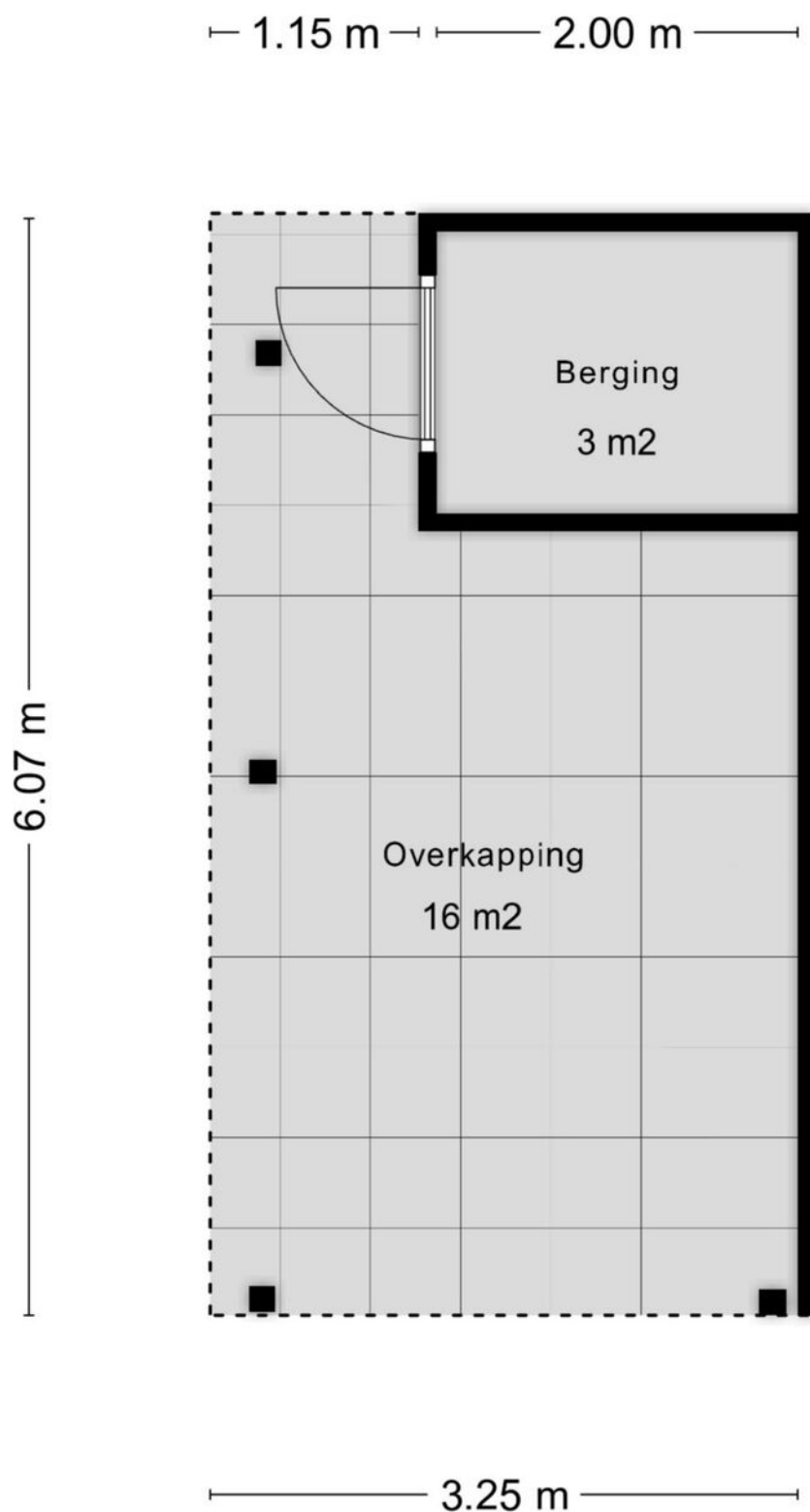
Zolder



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

Plattegrond

Veranda



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

Plattegrond

Tuin



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
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