

Bovenkerkseweg 34

3381 KB Giessenburg

Vraagprijs € 345.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	2/1-kapwoning
Woonoppervlakte	88 m ² (=exclusief de 16 m ² zolder)
Perceeloppervlakte	235 m ²
Inhoud	335 m ³
Bouwjaar	1967
Tuin	Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, recht van overpad
Berging	Aangebouwde houten berging van 12,5 m ²
Verwarming	CV-combiketel Nefit HR 2023, airco begane grond en 1e verdieping
Isolatie	Dubbel glas

Fraai gelegen 2/1-kapwoning met vrij uitzicht op het riviertje De Giessen, uniek ingedeeld met woonkamer en keuken op de 1e verdieping, 2 slaapkamers met badkamer en wasruimte op de begane grond en een voorzolder met dakkapel en aansluitend grote zolderkamer, met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, aangebouwde houten berging, gelegen op een kavel van 235 m²

De Bovenkerkseweg 34 is een uniek object, mede omdat de woning vanuit de bouw al is ingedeeld met het wonen op de 1e Verdieping. Destijds in eigen beheer gebouwd in 1967 door aannemer Rodoka. De woning is niet onderheid en staat scheef.

Het aanbod is geschikt voor meerdere doelgroepen: voor bijvoorbeeld starters, een klein gezin met kinderen of voor 55 plussers. Je woont hier heerlijk vrij in de sfeervolle lintbebouwing van de Bovenkerkseweg en toch dichtbij het centrum van Giessenburg.

Aan de woning grenst een houten berging en er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Je hebt de beschikking over een grote kavel van 235 m², waarbij je recht van overpad dient te verlenen voor de achtergelegen burens met nr 36.

- Woonoppervlakte circa 88 m² (= exclusief de zolder)
- Overige inpandige ruimte circa 16 m² (zolder) en 12,5 m² (aangebouwde berging)
- Kavel van 235 m²
- Vrij uitzicht op het riviertje De Giessen
- Gelegen aan de sfeervolle en karakteristieke Bovenkerkseweg
- Woonkamer en keuken op de 1e verdieping
- 2 grote slaapkamers, badkamer en wasruimte op de begane grond
- Zolder met legio mogelijkheden
- Luxe, gemoderniseerde badkamer en wasruimte
- Nefit HR CV-ketel 2023
- Airconditioning, zowel koelen als verwarmen, begane grond en 1e verdieping
- Nagenoeg volledig dubbel glas / ramen deels vernieuwd

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Luik bij de voordeur met daarin de watermeter
- Vaste kast
- Meterkast
- Trapopgang naar 1e verdieping

Wasruimte – circa 3 m²

- Gemoderniseerd
- Groot formaat tegelwerk, betegeld tot het plafond
- Opstelplaats wasmachine
- Plaats voor bijvoorbeeld een vriezer of Amerikaanse koelkast
- Raam voor ventilatie

Badkamer – circa 3,5 m²

- Luxe, moderne badkamer
- Inloopdouche met draingoot, thermostaatkranen, regen- en handdouche
- Groot formaat tegelwerk, betegeld tot het plafond
- Hangend toilet
- Wastafelmeubel
- Design radiator
- Raam voor ventilatie

BEGANE GROND

Slaapkamer I – circa 12 m²

- Airconditioning
- 2 x vaste kasten, zowel leg- als hanggedeelte
- PVC vloer gehele begane grond en 1e verdieping, alsmede de trap naar zolder

Slaapkamer II – circa 12 m²

- Volwaardige 2e slaapkamer

1E VERDIEPING

Entree / hal

- De voordeur is bereikbaar via een trap aan de buitenzijde, voorzien van een gedeeld bordes met de burens nr. 36
- Toilet
- Grote bergkast
- Trap naar zolder / trap naar begane grond

Woonkamer – circa 24 m²

- Schitterend vrij uitzicht op De Giessen en de Bovenkerkseweg
- Ruim plaats voor zithoek en grote eetkamertafel met 6 stoelen
- Grote raampartijen met veel lichtinval
- Er zit géén deur naar het balkon aan de voorzijde (wordt dus niet gebruikt)
- PVC vloer
- Airco

Keuken – circa 6 m²

- Ruime hoekkeuken
- Groot raam met uitzicht over de naastgelegen tuin en percelen
- Koelkast (2025)
- 4-pitsgaskooktoestel en afzuiger (2024)
- Dubbele spoelbak
- Close in boiler
- Diverse onder- en bovenkastjes

ZOLDER

Voorzolder – circa 10 m²

- Bereikbaar met vaste trap (bekleed met PVC)
- Dakkapel oostzijde
- CV-ketel Nefit
- Nokhoogte circa 1,87 m¹
- Bergruimte

Zolderkamer – circa 6 m²

- Multifunctionele zolderkamer
- Dakraam westzijde

TUIN

- Kavel van 235 m² eigen grond / kadaster I 281
- Recht van overpad voor achtergelegen burens nr. 36
- Parkeren op eigen terrein
- Gelegen aan de sfeervolle lintbebouwing van de Bovenkerkseweg
- Tuintset is aan de oostzijde van de woning geplaatst, nabij de entree
- Berging voor 4 klinkers
- Airco-unit staat in omtimmerde bak tuin / leidingen naar de beide airco's gaan via hemelwaterafvoer (die niet in gebruik is en zo slim is weggewerkt)
- Volledig bestraat / stelconplaten
- Nabij het centrum van Giessenburg

Berging – circa 12,5 m²

- Aangebouwde houten berging
- Dubbele deuren voorzijde
- Deur achterzijde met toegang gedeelte tuin wat nog bij de woning hoort
- Elektra
- Plat dak met bitumineuze dakbedekking

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1967
- Traditioneel gebouwd, in eigen beheer door aannemer Rodoka
- Woning is niet onderheid / staat scheef
- Vloeren: begane grond beton (geen kruipruimte, alleen luik watermeter), verdiepingvloeren houten balklagen
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie / kunststof delen voorgevel
- Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas (alleen raam toilet is enkel glas). Raam woonkamer voorzijde en keuken vernieuwd
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Trespa omtimmering zinken goten
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Nefit HR 2023, airconditioning begane grond en 1e verdieping, zowel koelen als verwarmen
- Meterkast: voldoende groepen (stoppen), aardlekschakelaar aanwezig
- Isolatie: dubbel glas
- Energiecertificering: volgt zsm
- Woonoppervlakte circa 88 m² (begane grond en 1e verdieping)
- Overige inpandige ruimte circa 16 m² (zolder) en 12,5 m² (aangebouwde berging)
- Kavel van 235 m²
- Inhoud circa 335 m³ (exclusief aangebouwde berging)



"Woonkamer op de 1e verdieping met vrij uitzicht, aansluitend de keuken, bergkast en toilet"











*"De 2 ruime slaapkamers,
badkamer en wasruimte
zijn gelegen op de begane
grond"*

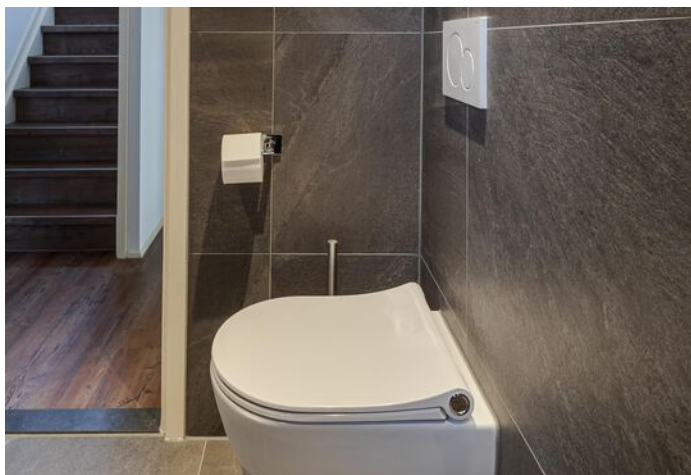








"Zowel de badkamer als de wasruimte zijn gemoderniseerd in een stijl die veel kopers zal aanspreken"









"Entree op de begane grond of 1e verdieping, voorzolder met dakkapel en aansluitend zolderkamer, fraaie ligging"







*"Wonen in de
lintbebouwing van de
sfeervolle en
karakteristieke
Bovenkerkseweg"*











Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bovenkerkseweg 34



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Giessenburg Sectie I Perceel 281 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 
--	--	---	---

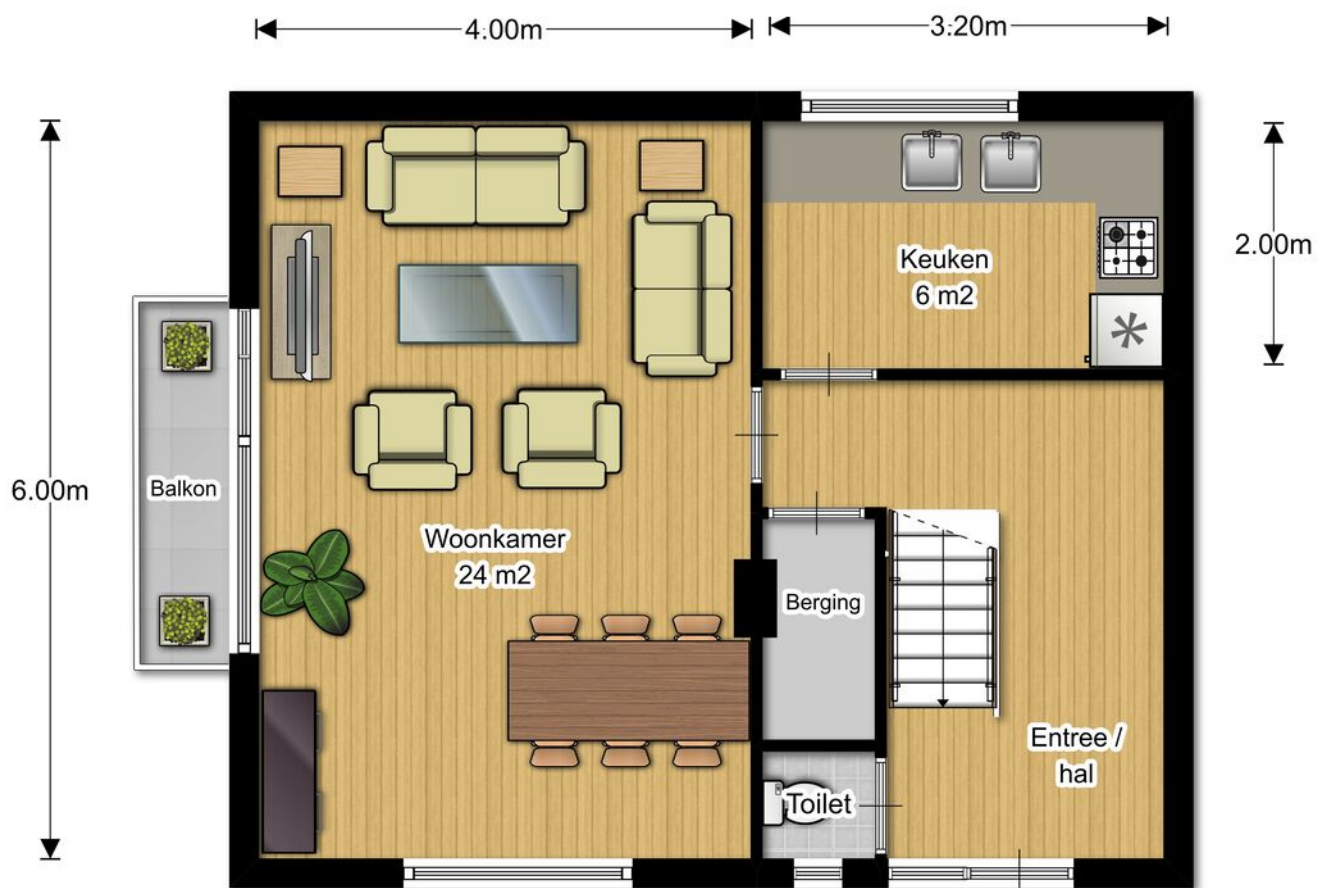
Plattegrond

Begane grond



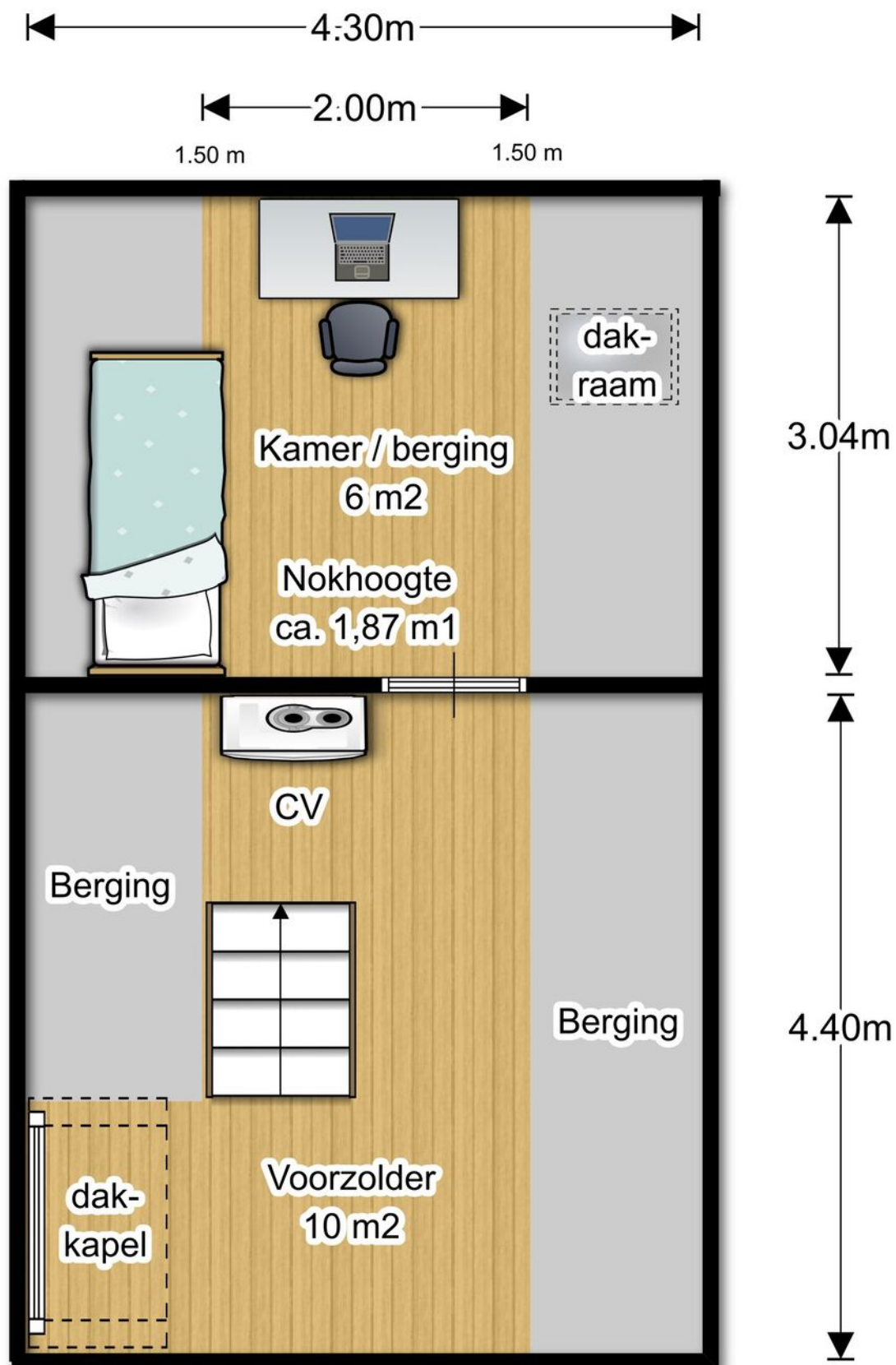
Plattegrond

1e verdieping



Plattegrond

Zolder



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