

Kerkweg 4 A

2974 LH Brandwijk

Vraagprijs € 475.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	2/1-kapwoning met garage en serre
Woonoppervlakte	131 m ² (= exclusief de garage en serre)
Perceeloppervlakte	415 m ²
Inhoud	590 m ³
Bouwjaar	1977
Tuin	Vrij uitzicht aan de voorzijde, parkeren eigen terrein
Garage	Aangebouwde stenen garage van 20 m ²
Verwarming	CV-combiketel Remeha Avanta 2018, open haard woonkamer
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
	Energie label: volgt

Fraai gelegen op een kavel van 415 m² met vrij uitzicht op de polder aan de voorzijde, 2/1-kapwoning (bouwjaar 1977) met aangebouwde en inpandig te bereiken garage en serre, voorzien van grote woonkamer en open keuken, mogelijkheid tot 4 of 5 slaapkamers, balkon en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

De Kerkweg 4 A in Brandwijk dient volledig gerenoveerd en gemoderniseerd te worden. De woning verkeert in een slechte staat van onderhoud. Wie daar echter doorheen kan kijken, zizizi enorm veel potentie in dit aanbod.

Allereerst heerlijk vrij gelegen met vrij uitzicht aan de voorzijde. Gelegen op een ruime kavel van 415 m² en een kavel afmeting van circa 37 x 11 meter. Via een pad aan de zijkant van de garage kun je in de achtertuin komen. Aan de achterzijde en zuidzijde grens je aan modewinkel Bas van Zessen.

De woning wordt verkocht door de notaris vanuit een nalatenschap. De betreffende erfgenaam staat onder bewind en de kantonrechter moet toestemming geven voor de verkoop. De verkoop vanuit de verkoper is dan ook onder voorbehoud toestemming kantonrechter. In de koopovereenkomst zullen naast het voorbehoud toestemming kantonrechter, de volgende clausules worden opgenomen: 'as is, where is' clausule, ouderdomsclausule en asbest clausule.

De gekozen verkoopprocedure is een verkoop bij inschrijving via een digitaal biedlogboek Move.nl

Heeft u vragen over de procedure, neem dan contact met ons op.

BEGANE GROND

Entree / hal

- Overkapte entree
- Hal
- Meterkast
- Kruipluik bij voordeur

Toilet

- Duoblok
- Fonteinje

Woonkamer

- Zithoek aan de voorzijde met vrij uitzicht
- Open haard
- Tegelvloer
- Grote raampartijen (kunststof) over de gehele breedte aan de voorzijde
- Zij-raam voor extra lichtinval (hout)
- Totale oppervlakte woonkamer en keuken circa 47 m²

Keuken

- Keuken aan de achterzijde
- Eenvoudige keuken in hoekopstelling
- Apparatuur: vaatwasser, 1,5 spoelbak, keramische kookplaat, oven
- Deur naar serre

Serre – circa 8 m²

- Eenvoudige serre

BEGANE GROND

Garage – circa 20 m²

- Inpandig te bereiken garage
- Boiler (niet bekend of dit huur of eigendom is)
- Opstelplaats wasmachine
- Betonvloer
- Gipsplaten plafond
- Dubbele deuren voorzijde
- Deur naar achtertuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Ruime overloop
- Raam boven trapgat voor extra lichtinval
- Vaste trap naar zolder

Slaapkamer I – circa 15 m²

- Gelegen aan de achterzijde
- Toegang balkon

Slaapkamer II – circa 10 m²

- Voorzijde

Slaapkamer III – circa 9 m²

- Voorzijde

Badkamer – circa 5 m²

- Douchecabine
- Toilet
- Wastafel
- Designradiator

ZOLDER

Voorzolder – circa 14 m²

- Nokhoogte 2,93 m¹
- Stalen spant met houten gordingen

Zolderkamer / slaapkamer IV – circa 10 m²

- CV-ketel
- Raam in kopgevel oostzijde

TUIN

- Kavel van 415 m² / kadaster Brandwijk D 373
- Afmeting kavel circa 11 x 37 meter, circa maten, gemeten vanaf de kadastrale kaart
- Schitterend vrij uitzicht aan de voorzijde op de polder
- Parkeren op eigen terrein
- Achtertuin gelegen op het noordoosten
- Via een pad aan de zijkant van de garage kun je in de achtertuin komen
- Aan de achterzijde en zuidzijde grens je aan modewinkel Bas van Zessen
- Uitvalzonneschermb voorzijde (elektrisch)

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1977
- Traditioneel gebouwd
- Vloeren: begane grond en 1e verdieping: beton. Zolder is een houten balklaag
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie. Kunststof delen voorzijde, achtergevel houten delen
- Kozijnen: voorzijde kunststof kozijnen met HR glas. Zijgevel en achterzijde houten kozijnen met dubbel glas / deels enkel glas
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Plat dak garage kunststof dakbedekking. Lekkage aanwezig
- Warm water en verwarming: CV-ketel Remeha Avanta 2018 op zolder. Boiler in de garage. Open haard woonkamer
- Meterkast: slimme meters gas en elektra, voldoende groepen (stoppen), aardlekschakelaar
- Isolatie: dubbel glas / HR glas
- Energie label: volgt
- De woning verkeert in een slechte staat van onderhoud en dient volledig gerenoveerd en gemoderniseerd te worden
- De woning wordt verkocht door de notaris vanuit een nalatenschap. De betreffende erfgenaam staat onder bewind en de kantonrechter moet toestemming geven voor de verkoop. De verkoop vanuit de verkoper is dan ook onder voorbehoud toestemming kantonrechter. In de koopovereenkomst zullen naast het voorbehoud toestemming kantonrechter, de volgende clausules worden opgenomen: 'as is, where is' clausule, ouderdomsclausule en asbest clausule.
- Woonoppervlakte circa 131 m²
- Overige inpandige ruimte circa 30 m² (garage, berging en garage, serre)
- Inhoud circa 590 m³



*"Woonkamer met zithoek
aan de voorzijde en
schitterend vrij uitzicht,
voorzien van open haard,
keuken achterzijde"*

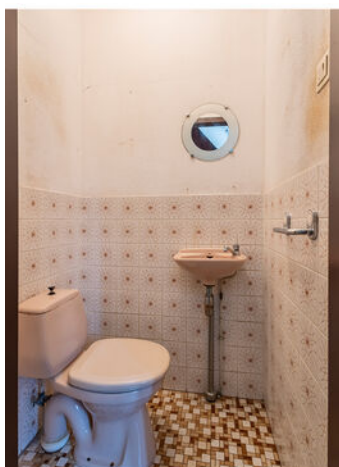
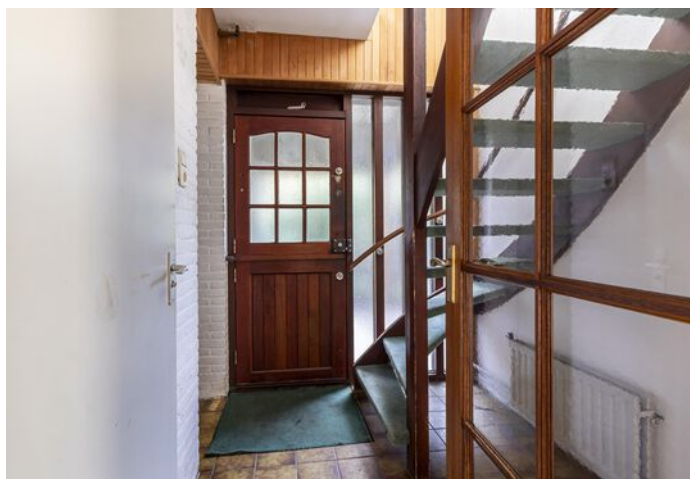








"Serre van 8 m2 aan de achterzijde, garage van 20 m2 met boiler en opstelplaats was-machine"





"3 slaapkamers op de 1e verdieping, badkamer en grote zolder met legio mogelijkheden"







*"Brede en diepe
achtertuin, zijpad langs de
garage om in de
achtertuin te komen,
parkeren eigen terrein"*









*"Fraai gelegen met
schitterend vrij uitzicht
op de polder aan de
voorzijde, grote oprit"*









Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkweg 4 A



12345
25

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

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Brandwijk
Sectie D
Perceel 373

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 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

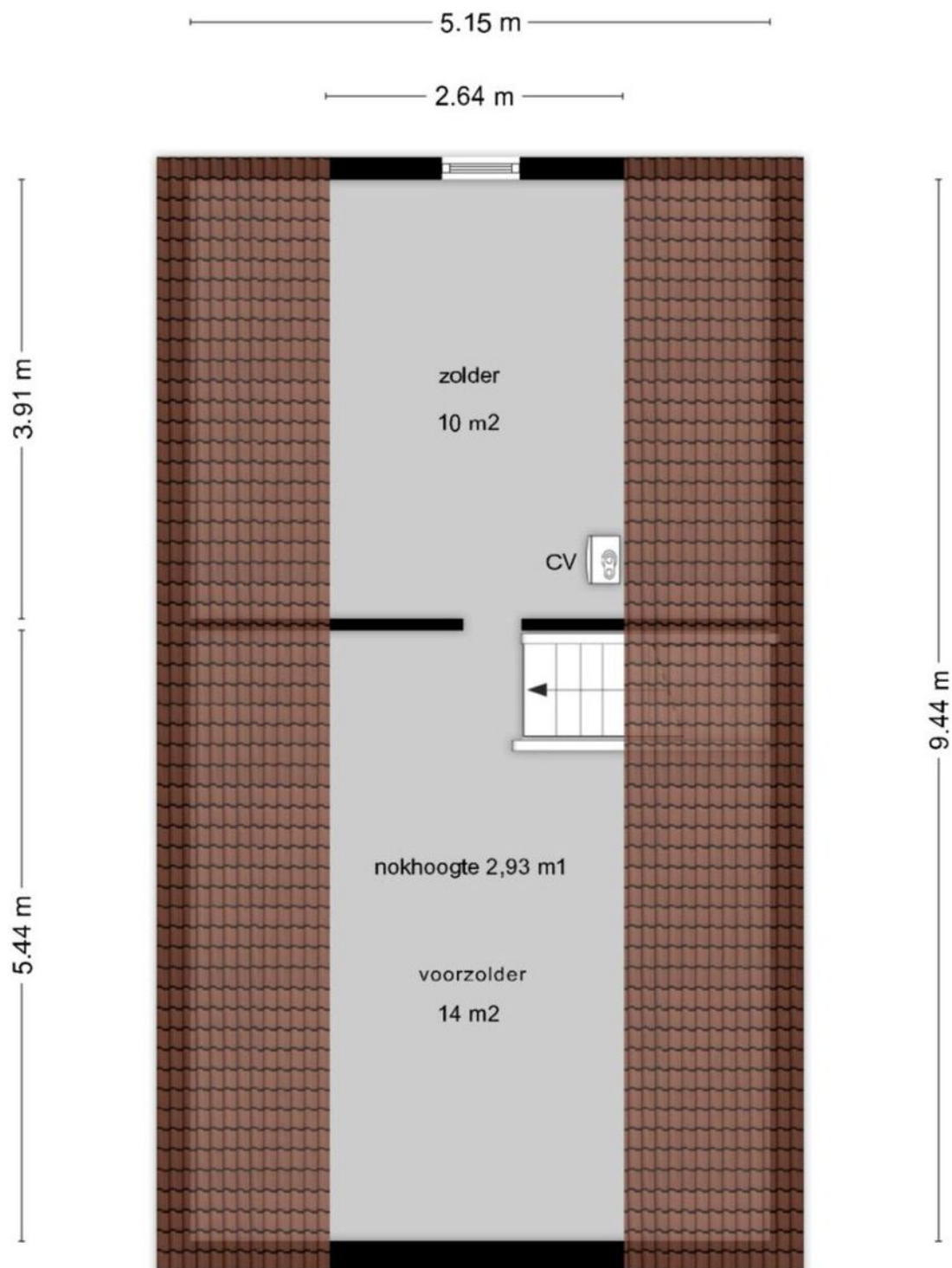
1e verdieping



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
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