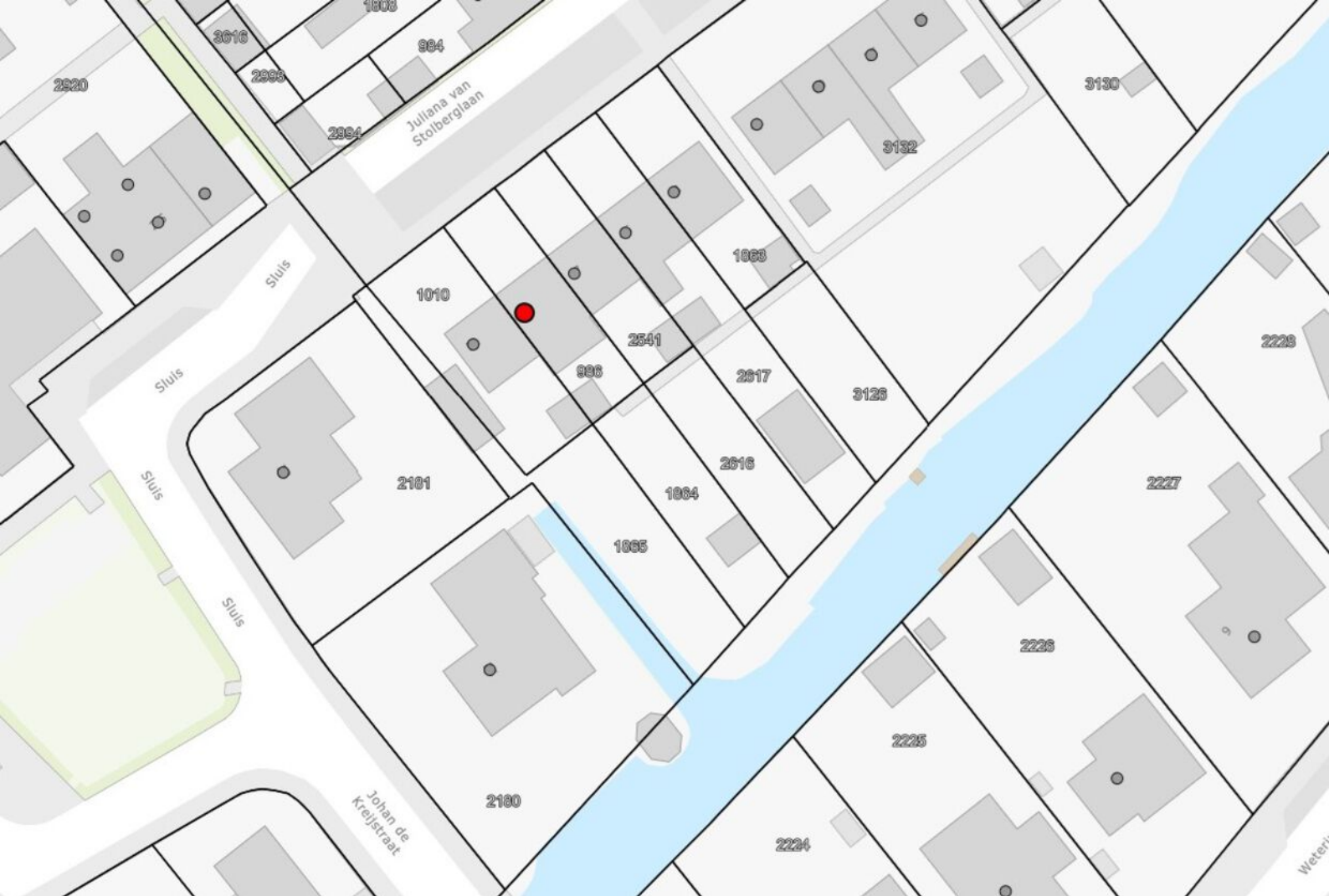


Juliana van Stolberglaan 49

3381 AN Giessenburg

Vraagprijs € 485.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning met aanbouw van 2,5 meter en 2 dakkapellen
Woonoppervlakte	121 m²
Perceeloppervlakte	313 m²
Inhoud	427 m³
Bouwjaar	1966
Tuin	Wonen aan het water, achtertuin van 35 meter diep! Kindvriendelijke ligging
Berging	Schuur van 12 m2 met veranda van 9 m2, stenen berging van 7 m2
Verwarming	CV Nefit HR 2010, vloerverwarming beg grond en badkamer. 4 x airco
Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk vloerisolatie, dubbel glas

Vrij gelegen aan een brede wetering en een achtertuin van maar liefst zo'n 35 meter diep, volledig gerenoveerde woning met aanbouw van 2,5 meter aan de achterzijde, dakkapel op zolder aan de voor- en achterzijde, heerlijk ruime woonkamer, open keuken en praktische bijkeuken met comfortabele vloerverwarming en totaal 5 slaapkamers

De Juliana van Stolberglaan 49 in Giessenburg is een unieke kans om zo vrij te kunnen wonen in dit prijssegment! Je woont wellicht al jaren in een fijne woning, maar zoekt de doorstap naar een andere woning met een grotere tuin en meer vrijheid. Deze woning biedt echt alles wat je zoekt! Eindelijk komt er weer zo'n woning te koop in het gewilde Giessenburg.

Je hebt hier de beschikking over totaal maar liefst 313 m² eigen grond. De woning zelf ligt op een kavel van 153 m² en het perceel daarachter is 160 m². Tussen die beide percelen ligt een brandgang waar je recht van overpad dient te verlenen. Hierdoor heb je zelf ook een ontsluiting aan de achterzijde.

Op het achterste perceel is een groot gazon met speelrek en grote schuur gebouwd met aangrenzende veranda, die gericht is naar het water. Wat kun je hier en aan de tuin / vlonder aan het water heerlijk vrij zitten! We hebben schitterende luchtfoto's laten maken om je een uitstekende indruk te geven van deze locatie. Kom het echter vooral zelf ervaren met een persoonlijke bezichtiging!

- Totaal maar liefst 313 m² eigen grond
- Achtertuin van zo'n 35 meter diep!
- Wonen aan het water van een brede wetering
- Hardhouten beschoeiing 2011
- Vrij wonen en toch middenin een kindvriendelijke woonwijk
- Nabij speeltuin, basisscholen, sportverenigingen, park, zwembad en Plein2
- Woning volledig gerenoveerd en gemoderniseerd
- Nieuwe hardhouten kozijnen met dubbel glas
- Aanbouw aan de achterzijde van 2,5 meter
- Begane grond vloer voorzien van geïsoleerde betonnen vloer (origine hout)
- Ruime woonkamer, open keuken en praktische bijkeuken
- Comfortabele vloerverwarming begane grond en badkamer
- Compleet uitgevoerde keuken met barretje
- Luxe badkamer
- Nieuwe elektra
- 5 slaapkamers
- Dakkapel voor- en achterzijde
- Rolluiken 1e verdieping en op zolder
- 4 x airconditioning op de slaapkamers (2 split airco's)
- Veel bergruimte, berging van 7 m² en geïsoleerde schuur van 12 m² met overkapping van 9 m²
- Isolatie: deels vloerisolatie, dakisolatie en dubbel / HR glas

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Garderobe / kapstok
- Trapkast
- Kruipluik bij voordeur

Toilet

- Toilet vernieuwd in 2010
- Wandcloset / hangend toilet
- Betegeld tot het plafond

BEGANE GROND

Woonkamer

- Heerlijk ruime woonkamer met aanbouw aan de achterzijde van 2,50 meter
- Zithoek aan de voorzijde (géén inkijk vanaf de voorzijde door ligging tegenover kopgevel)
- Eethoek gesitueerd in de aanbouw achterzijde
- Schuifpui achterzijde
- Eiken vloer met comfortabele vloerverwarming (als hoofdverwarming), wel zijn er een aantal radiatoren aanwezig om snel te kunnen bijverwarmen
- Schuurwerk plafond
- Oppervlakte van woonkamer en keuken maar liefst 39 m²

Keuken

- Keuken in hoekopstelling met barretje
- Keurige keuken, vernieuwd in 2010
- Fornuis met 5-pits gas inclusief wokbrander, oven en daarboven RVS afzuigschouw
- Koelkast
- Vaatwasser
- Combimagnetron
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Trendy barretje met 2 krukken

Bijkeuken – circa 5 m²

- Praktische bijkeuken
- Plaats voor bijvoorbeeld een grote vriezer
- Schuifkastenwand met bergruimte, 2 x
- Ideale binnenkomst achterzijde (en niet direct in je woonkamer of keuken)
- Kruipluik bij achterdeur

1E VERDIEPING

Overloop

- Vaste kast
- Vaste trap naar zolder

Slaapkamer I – circa 13 m²

- Achterzijde
- Rolluik
- Airco

Slaapkamer II – circa 9 m²

- Voorzijde
- Rolluik
- Airco

Slaapkamer III – circa 5 m²

- Achterzijde
- Rolluik

1E VERDIEPING

Badkamer – circa 5 m²

- Vernieuwd in 2010
- Vergroot met circa 1 meter door deel slaapkamer II erbij te betrekken
- Ligbad met daarin douchehoek
- Thermostaatkranen
- Toilet
- Designradiator
- Vloerverwarming
- Wastafelmeubel
- Inbouwspots in plafond
- Raam voor ventilatie
- Betegeld tot het plafond

ZOLDER

Voorzolder – circa 10 m²

- Zolder met ruime stahoogte, plafond op 2,16 m¹
- Dakkapel voor- en achterzijde
- Kast met CV-ketel
- Opstelplaats wasmachine en droger
- Wastafelmeubel, met warm en koud water
- Rolluiken voor- en achterzijde

Slaapkamer IV – circa 8 m²

- Achterzijde
- Dakkapel
- Rolluik
- Airco

Slaapkamer V – circa 8 m²

- Achterzijde
- Dakkapel
- Rolluik
- Airco

TUIN

- Totaal 313 m² eigen grond / kadaster 986 (153 m²) en 1864 (160 m²)
- Achtertuin van maar liefst zo'n 35 meter diep! Circa maten, gemeten vanaf de kadastrale kaart tot aan het water, niet op locatie ingemeten
- Breedte tuin circa 6,50 m
- Achtertuin op het zuidoosten en biedt door de diepte de gehele dag zon
- Tussen de beide percelen ligt een brandgang waar je recht van overpad dient te verlenen. Hierdoor heb je zelf ook een ontsluiting aan de achterzijde
- Wonen aan het water van een brede wetering
- Vrij wonen en toch middenin een kindvriendelijke woonwijk
- Nabij speeltuin, basisscholen, sportverenigingen, park, zwembad en Plein2
- Hardhouten beschoeiing vernieuwd in 2011
- Houten vlonder aan het water
- Afmeting tuin bij woning tot brandgang circa 5,81 x 6,15 m (diepte x breedte)
- Afmeting achterste tuin circa 25 meter x 6,50 m breed. Gemeten tot de kadastrale grens. Zoals je kunt zien op de situatietekening, loopt de tuin nog verder door tot aan het water bij de vlonder (circa 4 meter langer). Totale lengte tot het water is dus maar liefst circa 35 meter!

TUIN

- Géén inkijk vanaf de voorzijde door ligging tegenover kopgevel
- Rustig, doodlopend deel voor auto's straat voorzijde
- Strook parkeerplaatsen aan de voorzijde

Schuur – circa 12 m²

- Gebouwd in 2011, houtskelet bouw
- Geplaatst op een betonnen, in het werk gestorte beton vloer (niet onderheid)
- Volledig geïsoleerd (vloer, wanden, dak en dubbel glas)
- Elektra, water en gaskachel
- Dubbele deuren voorzijde
- Overkapping / veranda van 9 m², heerlijk vrij plekje om te zitten!

Berging – circa 7 m²

- Stenen berging nabij het huis
- Golfplaten dak is vervangen (nu géén asbest meer)
- Elektra
- Onderheid

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1966
- Aanbouw achterzijde 2009
- Traditioneel gebouwd
- Woning en aanbouw is onderheid
- Vloeren: hal en keuken Nehobo (holle baksteen) vloeren vanuit de bouw. Woonkamer was van origine een houten balklaag. Deze is vervangen door een geïsoleerde betonnen begane grond vloer, met vloerverwarming. Verdiepingsvloeren houten balklagen, op de bestaande vloer versterkt door met OSB platen
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Kozijnen: alle kozijnen zijn vervangen in 2010 door hardhouten kozijnen met dubbel glas
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Aanbouw plat dak met bitumineuze dakbedekking
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Nefit HR 2010. Vloerverwarming begane grond en badkamer
- Airconditioning: 2 splitairco's: 4 airco's op de slaapkamers (2021), zowel koelen als verwarmen
- Elektra: volledig nieuwe elektrische installatie (bedrading, schakelmateriaal en groepenkast)
- Meterkast: slimme meters gas en elektra, glasvezel aanwezig
- Isolatie: deels vloerisolatie (hal en keuken niet), dakisolatie, dubbel glas
- Energie label aangevraagd
- 2 x dakkapellen (achterzijde 2009, voorzijde 2021), houten kozijnen, afgewerkt met kunststof, beide met groendak
- Schilderwerk binnenzijde 2021
- Schilderwerk buitenzijde inclusief schuur 2023
- Zinken goten
- Keurig verzorgde en goed onderhouden woning!
- Woonoppervlakte circa 121 m²
- Externe bergruimte circa 19 m²
- Inhoud circa 427 m³



*"Ruime woonkamer met
aanbouw van 2,50 m,
vloerverwarming en
schuifpui"*









"Open keuken in U-opstelling met barretje en uitgebreide inbouw-apparatuur, aansluitend bijkeuken"

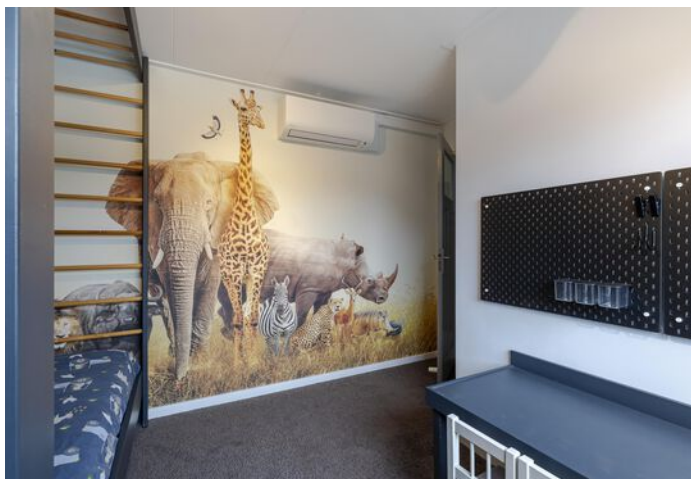




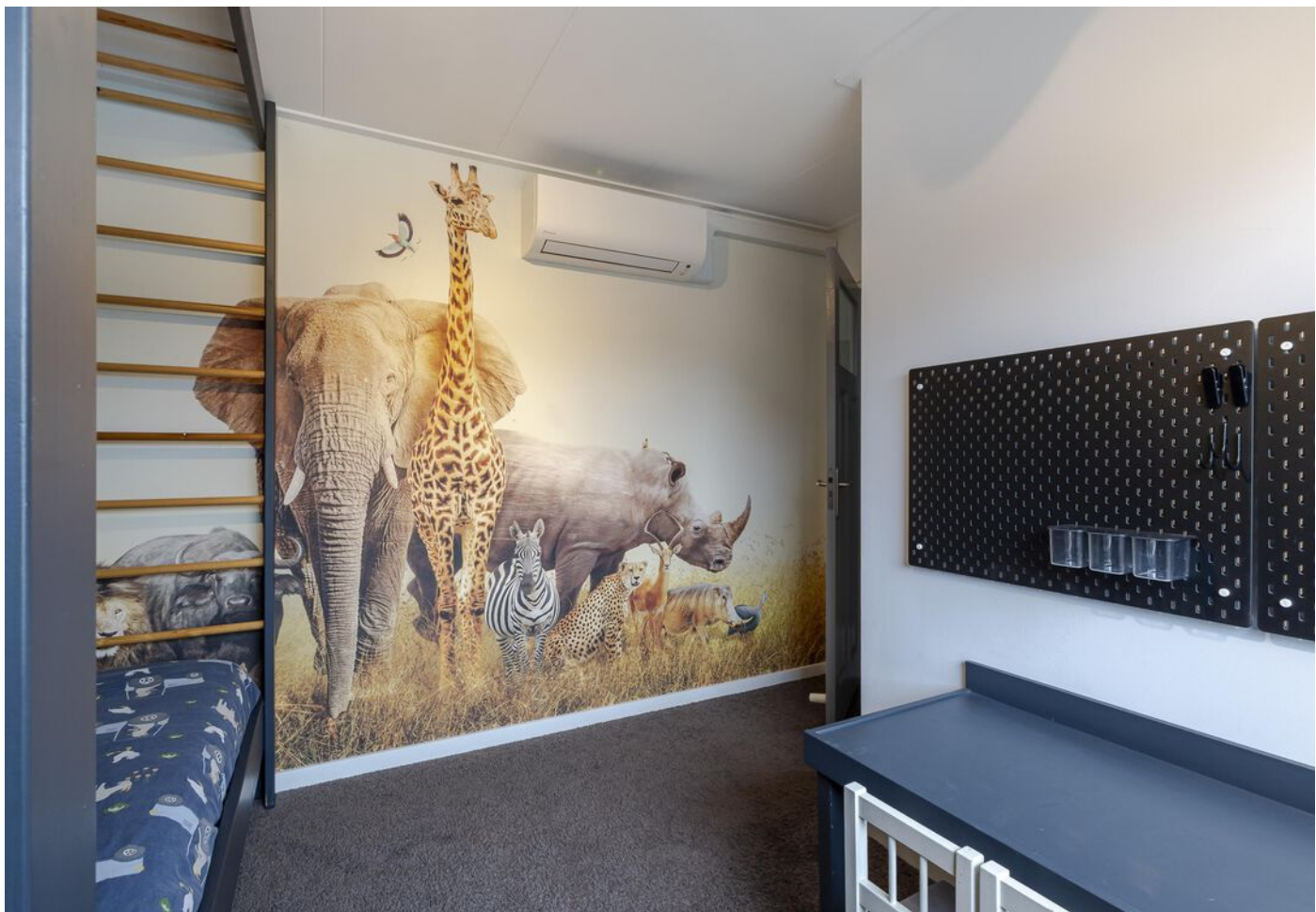




"Hal met toilet, trapkast
en meterkast, 3
slaapkamers op de 1e
verdieping en een ruime
badkamer"

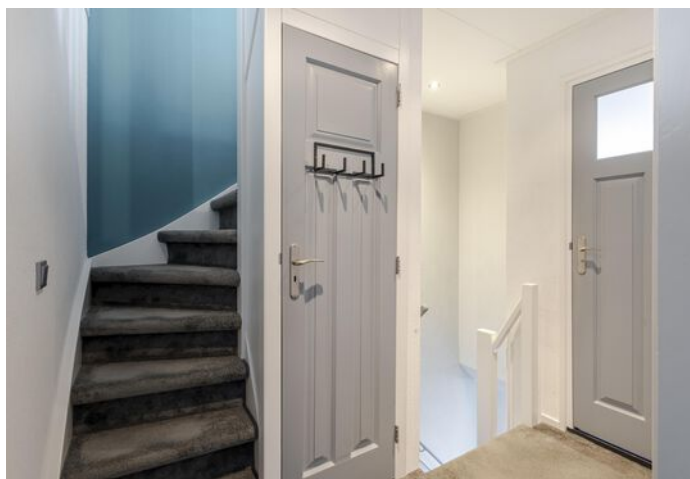








"De badkamer is vergroot en alle ruimte is optimaal benut, vaste trap naar zolder, 2 slaapkamers en dakkapel voor en achter"











*"Vrij wonen aan het water
en toch midden in een
kindvriendelijke
woonwijk, geïsoleerde
schuur met veranda"*













"Een achtertuin van maar liefst 35 meter diepte, uniek in dit prijssegment, wat een heerlijke tuin met veel vrijheid"













*"Gunstig gelegen nabij
speeltuin, basisscholen,
park, zwembad,
sportverenigingen en
Plein2"*





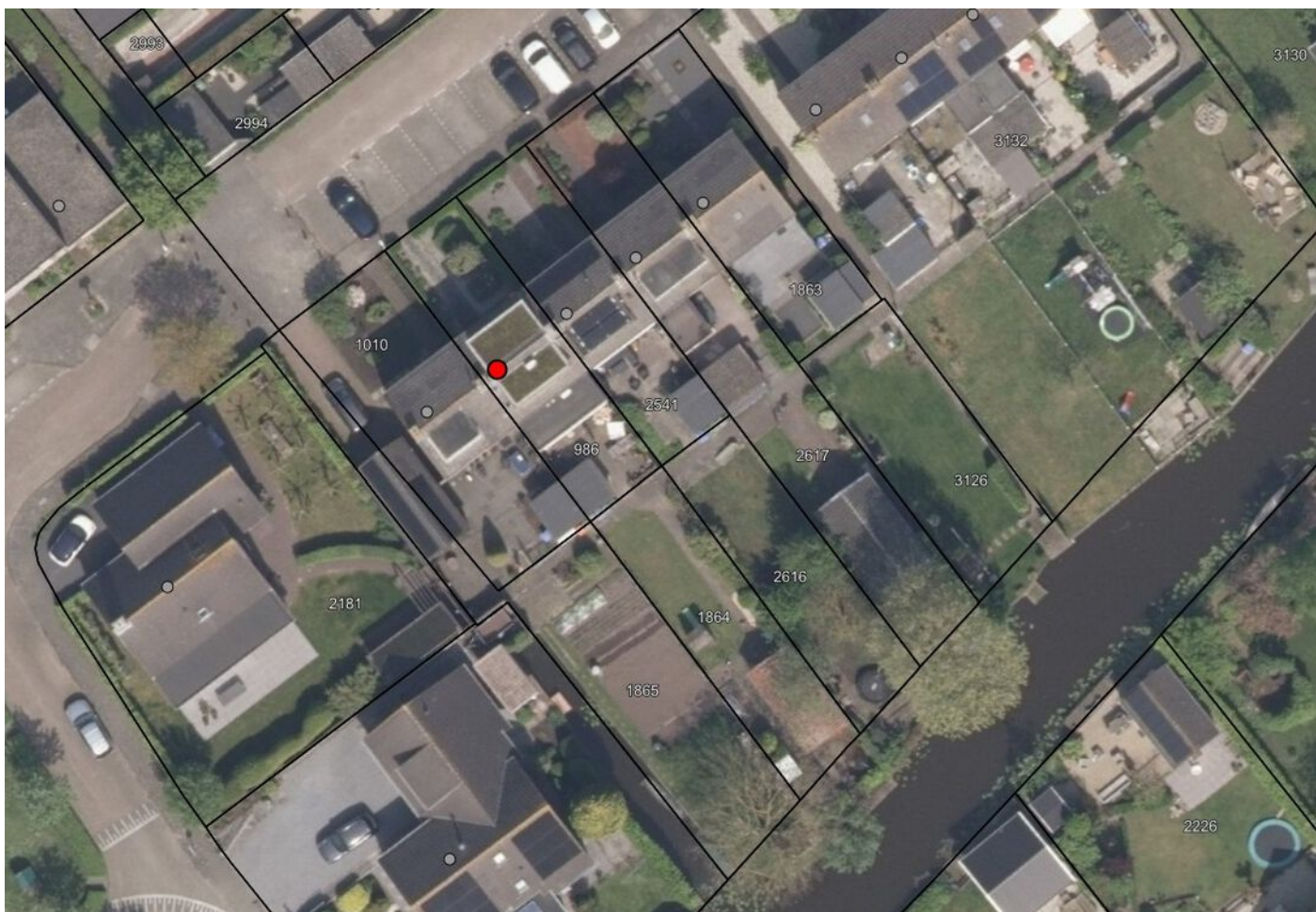
"De luchtfoto's geven je een uitstekende indruk van de schitterende ligging en de rest van de wijk"

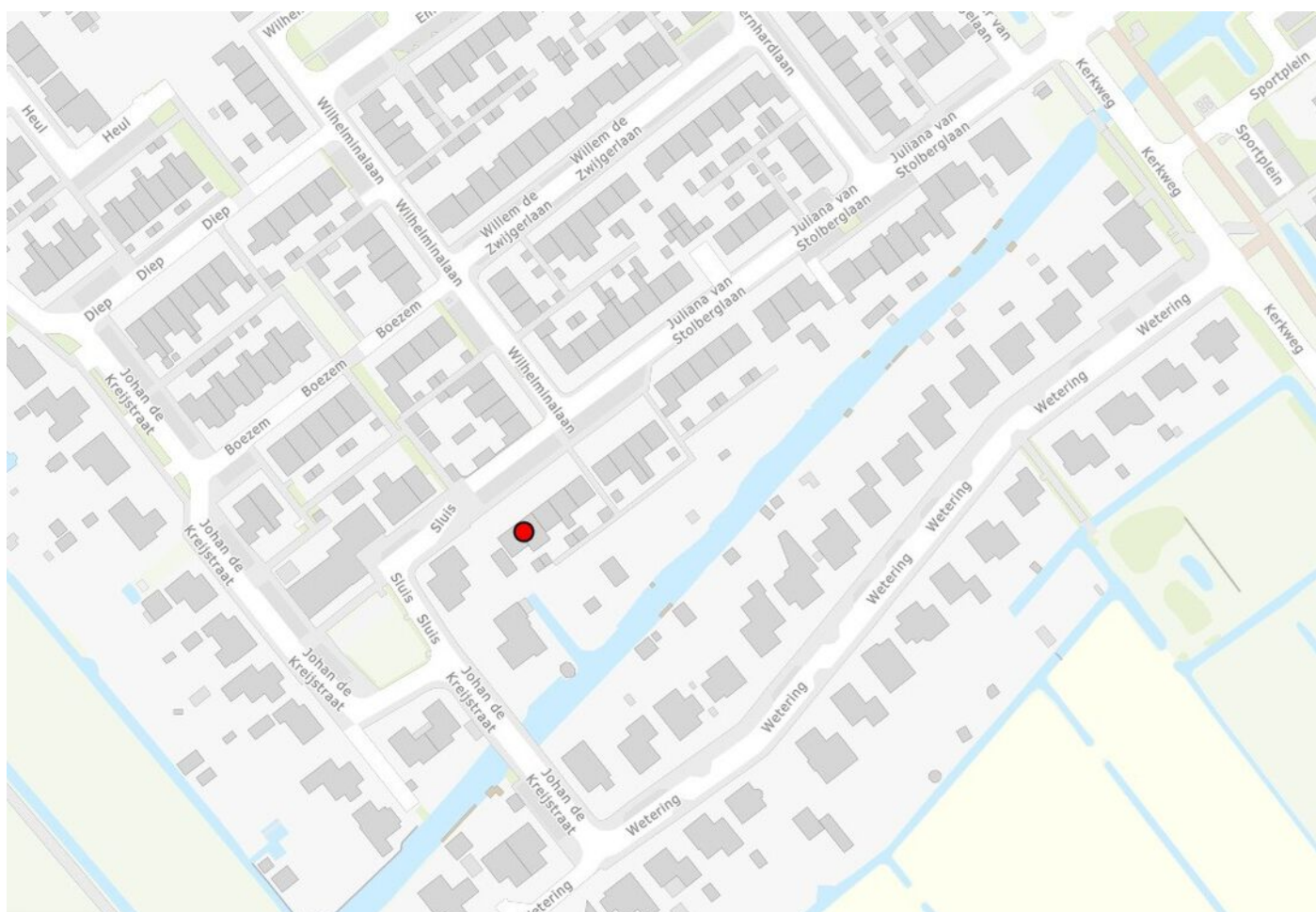




*"Wonen aan het water
van een brede wetering"*







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Juliana van Stolb 49



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Giessenburg

Sectie G

Perceel 986

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

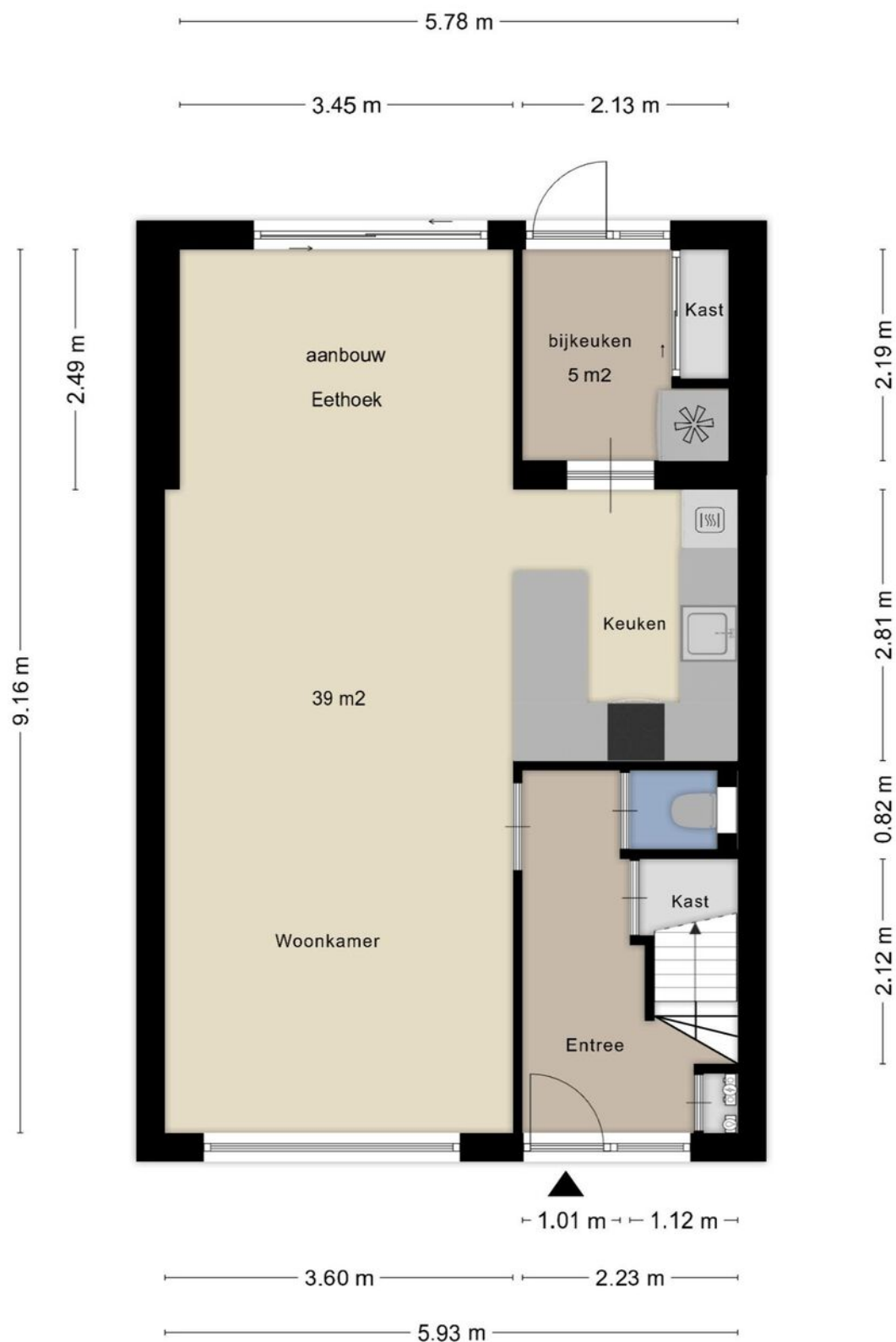
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

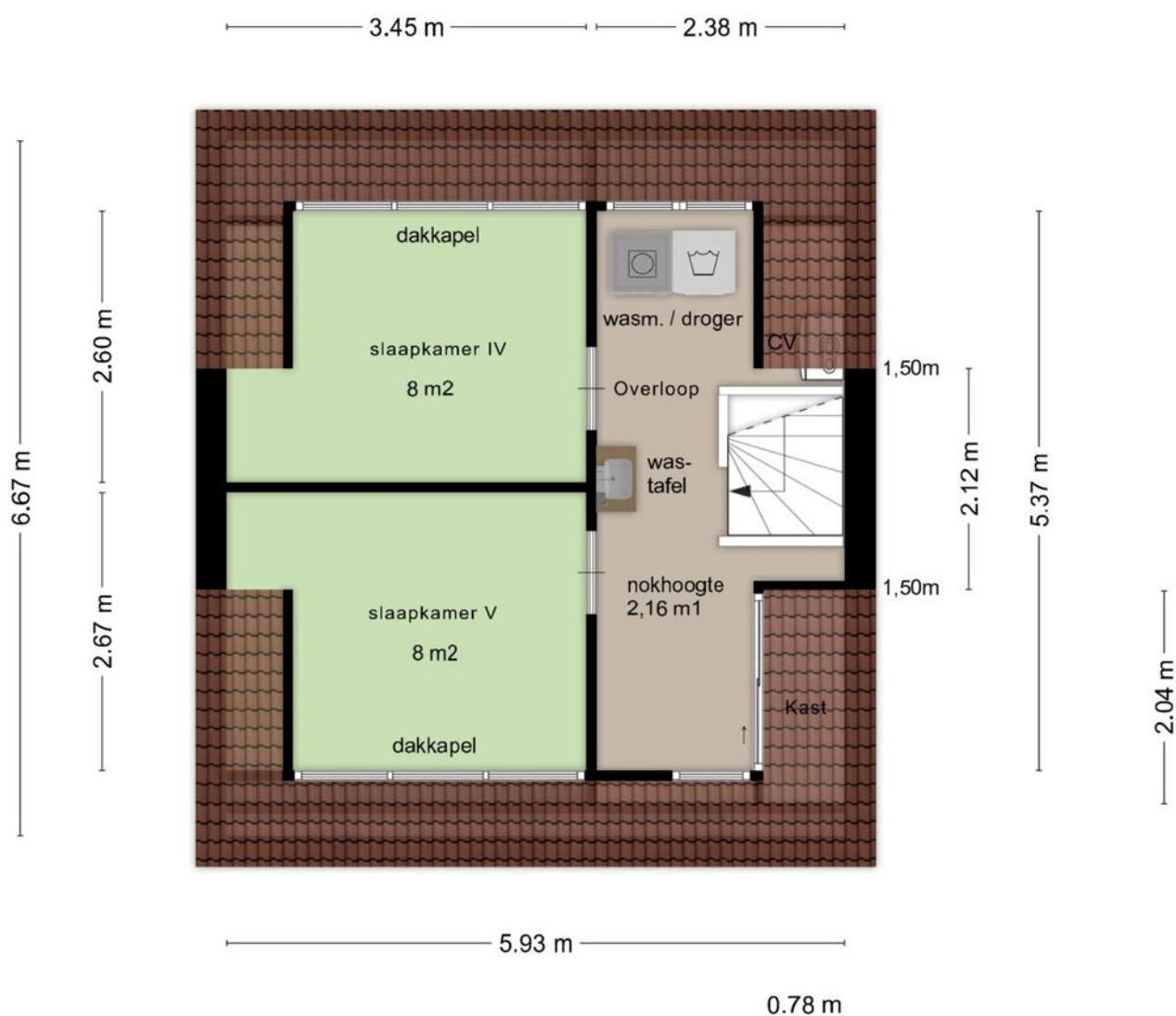
1e verdieping



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

Plattegrond

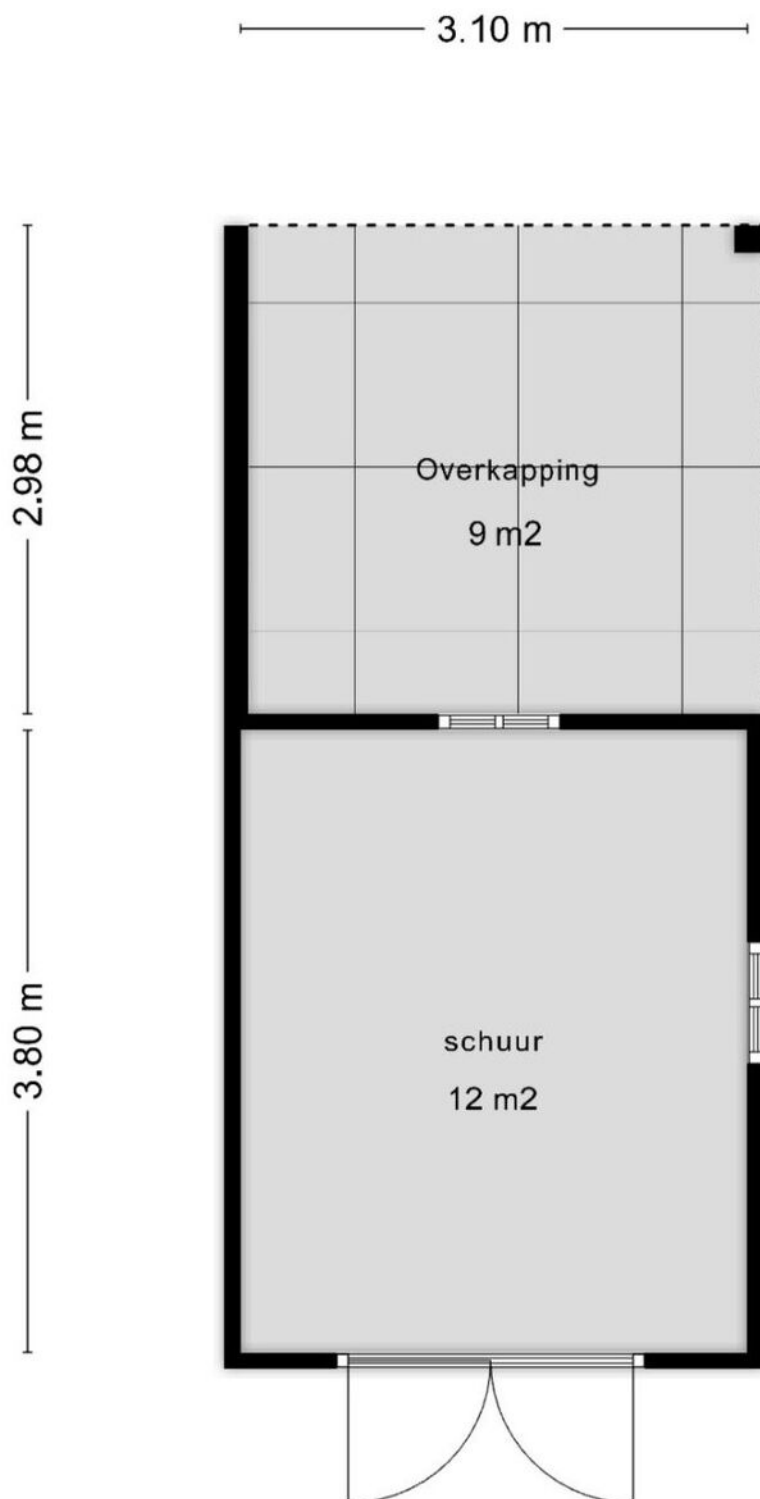
Zolder



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

Plattegrond

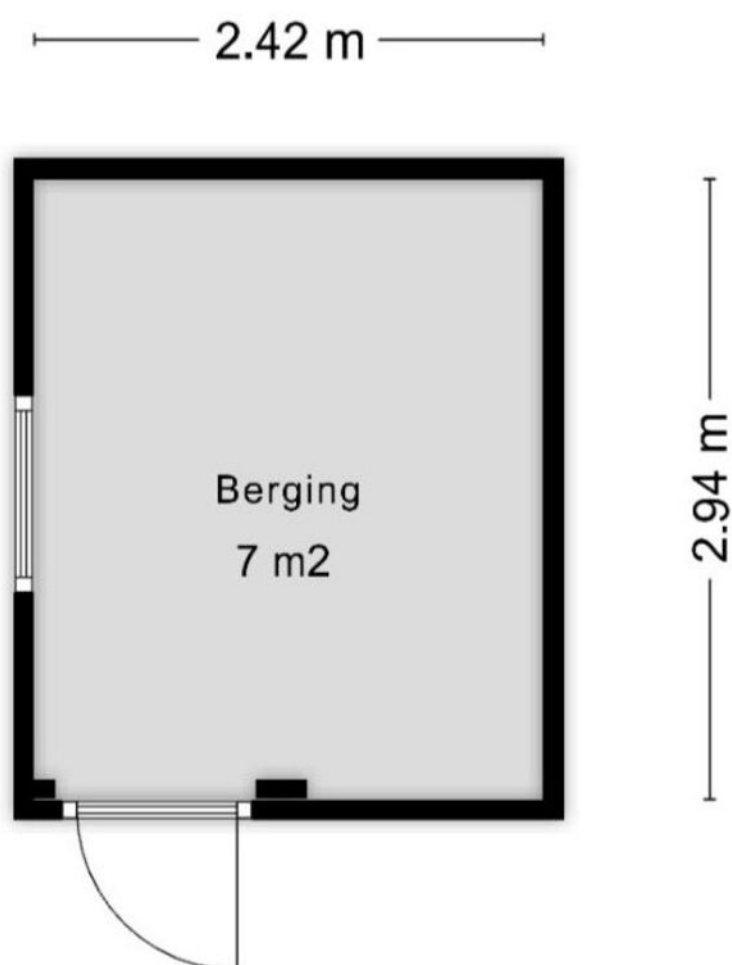
Schuur met veranda



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

Plattegrond

Stenen 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
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