

van Brederodestraat 69

3381 BB Giessenburg

Vraagprijs € 475.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Hoekwoning met aanbouw en dakkapel
Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	207 m ²
Inhoud	407 m ³
Bouwjaar	1970
Tuin	Zonnige tuin op het zuiden, kindvriendelijke ligging
Garage	Vrijstaande garage / berging van 18 m ²
Verwarming	CV-combiketel 2024, vloerverwarming begane grond, gashaard woonkamer
Isolatie	Spouwmuurisolatie, vloerisolatie, dubbel / HR++ glas
	Energie label C

Hoekwoning met aanbouw bij de woonkamer aan de achterzijde, moderne keuken met eiland en trendy barretje, 4 slaapkamers, vrijstaande garage / berging, dakkapel, hardhouten en kunststof kozijnen met volledig dubbel / HR glas, vloer- en spouwmuurisolatie, 6 zonnepanelen, CV-ketel 2024, energielabel C, fraai gelegen met vrij uitzicht op een kavel van 207 m²

Gewild en compleet aanbod voor de doorstromer! Je woont wellicht al jaren in een fijne tussenwoning, maar zoekt de doorstap naar bijvoorbeeld een hoekwoning. Een woning die meer te bieden heeft, dan waar je nu in woont. Met een ruime living en grotere tuin voorzien van garage.

Gelegen op een mooie locatie aan de Van Brederodestraat / kruising Arent van Gentstraat. Doordat de woning is voorzien van grote raampartijen met veel licht is er altijd wel iets te zien op dit gouden plekje. Gunstig gelegen met de tuin op het zonnige zuiden. Het is een heerlijk huis waar de eigenaar altijd fijn gewoond heeft en nog steeds. Echter, nu is de tijd gekomen om door te stromen naar een appartement en daardoor komt deze geweldige kans nu voor jou Te Koop.

De huidige eigenaar woont hier al sinds 1981 en er zijn grote investeringen gedaan die jij als koper niet meer hoeft te doen!

- Hoekwoning bouwjaar (1970)
- Aanbouw achterzijde (1976)
- Hardhouten Merbau kozijnen met volledig dubbel glas
- Vloerisolatie Tonzon (2013)
- Spouwmuurisolatie (2017)
- Kunststof kozijnen 1e verdieping achterzijde (2018)
- Dakkapel, met kunststof kozijnen (2018)
- Dakbedekking platte daken, aanbouw (2016), garage (2020)
- Renovatie woonkamer en keuken, inclusief vloerverwarming begane grond (2021)
- Moderne, luxe keuken met eiland en trendy barretje
- Badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel
- 4 slaapkamers
- CV-combiketel (2024)
- 6 zonnepanelen (2023)
- Energietabel C
- Garage / berging van 18 m²
- Woonoppervlakte 115 m²
- Kavel van 207 m², met zijtuin
- Keurig aangelegd en verzorgde tuin (2025)
- De woning is in goede staat van onderhoud!
- Kindvriendelijke ligging met speeltuintje om de hoek

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Meterkast
- Trapopgang
- Trapkast

Toilet

- Geheel gemoderniseerd (2021)
- Wandcloset (hangend toilet)
- Fonteinje
- Groot formaat tegelwerk / mechanische ventilatie

BEGANE GROND

Woonkamer – circa 31 m²

- Aanbouw aan de achterzijde (1976)
- Gemoderniseerd met PVC vloer met comfortabele vloerverwarming en strak gestuukte wanden en plafonds, met inbouwspots (2021)
- Heerlijk lichte woonkamer met grote raampartijen, zowel achterzijde als zijgevel
- Zithoek aan de achterzijde
- Gashaard (2012)
- Deur naar achtertuin

Keuken – circa 14 m²

- Moderne, luxe keuken (2021)
- Gewilde en unieke indeling met kookeiland met barretje
- Koel-/vriescombinatie
- Inductie kookplaat met RVS afzuigschouw
- Combimagnetron/oven
- Vaatwasser
- Kunststof aanrechtblad
- Spoelbak
- In dezelfde strakke stijl afgewerkt als de woonkamer
- Gelegen aan de voorzijde
- Levendig uitzicht waar altijd iets te zien is op de kruising van de Van Brederodestraat / Arent van Gentstraat

1E VERDIEPING

Overloop

- Vaste trap naar zolder

Slaapkamer I – circa 11 m²

- Voorzijde
- Schuifkastenwand

Slaapkamer II – circa 11 m²

- Achterzijde
- Zonwering, elektrisch bediend

Slaapkamer III – circa 5 m²

- Achterzijde
- Zonwering, elektrisch bediend

Badkamer – circa 3 m²

- Moderne badkamer (2007/2008)
- Inloopdouche met glazen wand, met draingoot en thermostaatkraan
- Wandcloset, hangend toilet (2018), type Sanibroyeur, dus met een kleine afvoer
- Betegeld tot het plafond
- Wastafel
- Spiegelkast met stopcontacten onderzijde
- Designradiator
- Raam voor ventilatie
- Inbouwspots in plafond

ZOLDER

Voorzolder – circa 7 m²

- Opstelplaats wasmachine / droger
- Nokhoogte circa 2,40 m¹, dus ruime stahoogte!
- Velux dakraam achterzijde (2022)
- Bergruimte onder de schuine kap

Slaapkamer IV – circa 12 m²

- Dakkapel achterzijde, met kunststof kozijnen met HR++ glas (2018)
- Breedte dakkapel circa 2,05 m²
- Bergruimte onder de schuine kap

TUIN

- Kavel van 207 m² / kadaster G 928
- Tuinrenovatie, keurig en strak aangelegd (2025)
- Groot formaat straatwerk, kunstgras
- Afmeting achtertuin circa 4,81 m x 7,61 m (diepte tot de garage en breedte tot de haag)
- Grote zijtuin met achterom, alsmede grote voortuin
- Kindvriendelijke ligging met speeltuintje om de hoek
- Mooie locatie waar altijd iets te zien is

Garage – circa 18 m²

- Afmeting circa 2,97 x 6,04 m
- Loopdeur en raamkozijn aan de zijkant (kunststof)
- Garagedeur / sectionaaldeur aan de straatzijde (nu afgeschermd door haag, nog steeds toegankelijk te maken vanaf de openbare weg, uitrit nog aanwezig)
- Plat dak houten balklaag, dakbedekking vernieuwd (2020)
- 6 zonnepanelen op het platte dak
- Omvormer in garage
- Asbest plafond platen
- Betonvloer
- Halfsteens muren
- Niet geïsoleerd

BOUWJAAR / KENMERKEN

- Bouwjaar 1970
- Traditioneel gebouwd
- Funderingsrisico niet hoog (A,B of C)
- Aanbouw 1976 (door vorige eigenaar)
- Vloeren: betonvloer begane grond. Verdiepingsvloeren houten balklagen
- Kozijnen: hardhouten Merbau kozijnen met dubbel glas, 1e verdieping achterzijde kunststof kozijnen met HR++ glas en dakkapel (2018). Bij alle openslaande ramen zijn horren geplaatst
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie (na-geïsoleerd 2017). Voegwerk gevels (2017)
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Plat dak aanbouw met dakbedekking (2016)
- Isolatie: vloerisolatie Tonzon (2013), vloer aanbouw niet geïsoleerd (niet toegankelijk). Spouwmuurisolatie met wol (2017), volledig dubbel glas of HR++ glas.
- Warm water en verwarming: CV-combiketel HR (2024), vloerverwarming begane grond (2021), gashaard woonkamer (2012)
- 6 zonnepanelen (2023), opbrengst circa 2.070 kWh
- Energie label C
- Radiatoren (2015)
- Dakgoten voor- en achterzijde vervangen (2008)
- Asbest: plafond platen garage
- Goed onderhouden woning!
- Woonoppervlakte circa 115 m²
- Externe bergruimte circa 18 m²
- Inhoud circa 407 m³
- De woning is in goede staat van onderhoud!



*"Woonkamer met
aanbouw, grote raam-
partijen met veel licht,
PVC vloer met vloer-
verwarming, gashaard"*











"Luxe, moderne keuken met eiland en trendy barretje, voorzien van inbouwapparatuur, met vrij uitzicht"





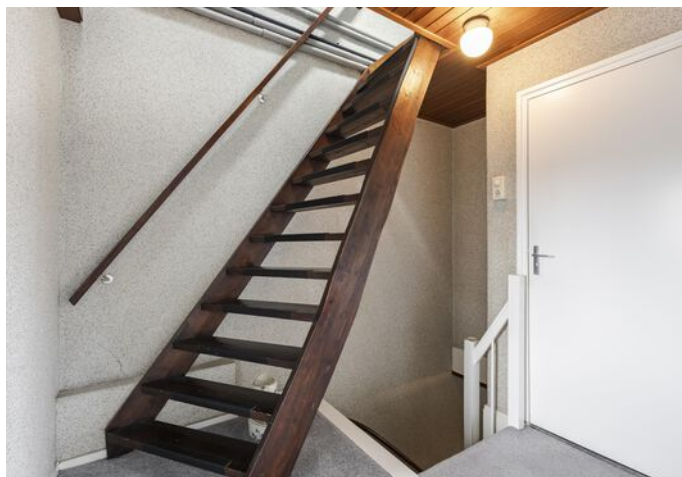


"Gemoderniseerd toilet,
3 slaapkamers op de 1e
verdieping, moderne
badkamer"









*"Vaste trap naar
voorzolder met
wasmachine / droger en
Velux dakraam, dakkapel
slaapkamer IV"*







"De woning is gelegen op een heerlijk ruime kavel van 207 m², tuin op het zuiden, tuinrenovatie in 2025"

















*"Kindvriendelijke ligging
nabij speeltuintje,
gelegen op de hoek van
de Van Brederodestraat /
Arent van Gentstraat"*



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Brederodestr 69



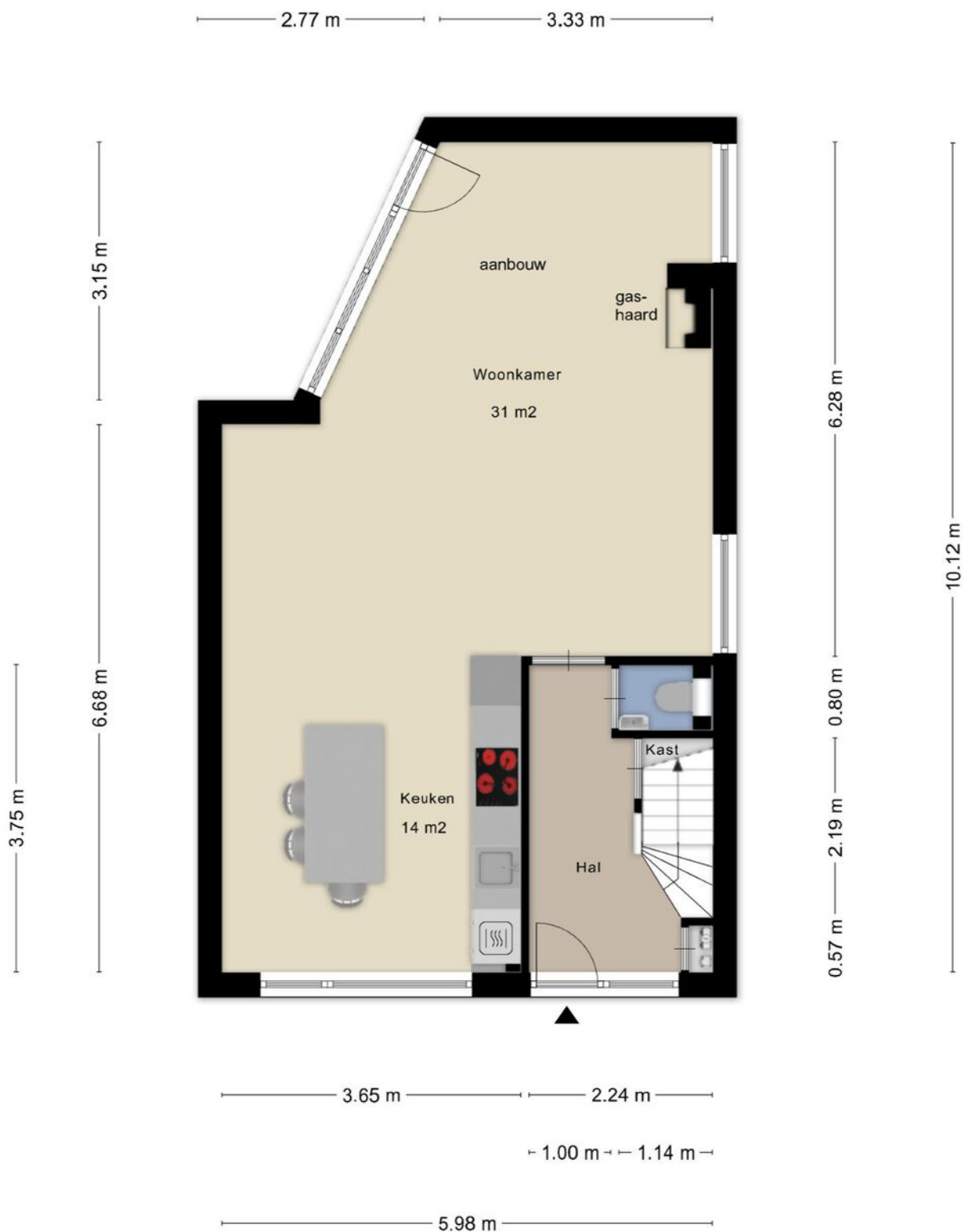
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Giessenburg	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 928	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2026
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

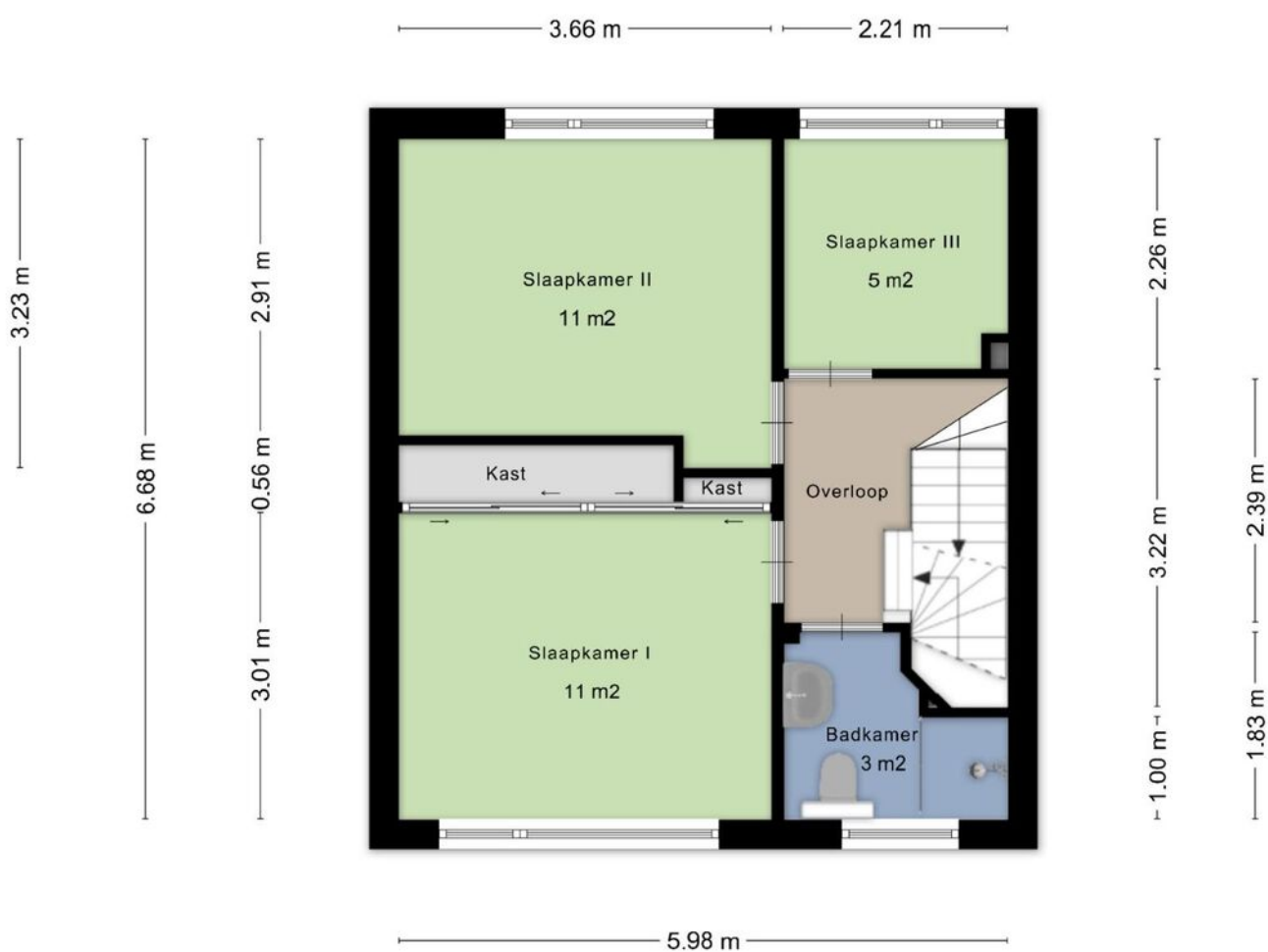
Begane grond



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

Plattegrond

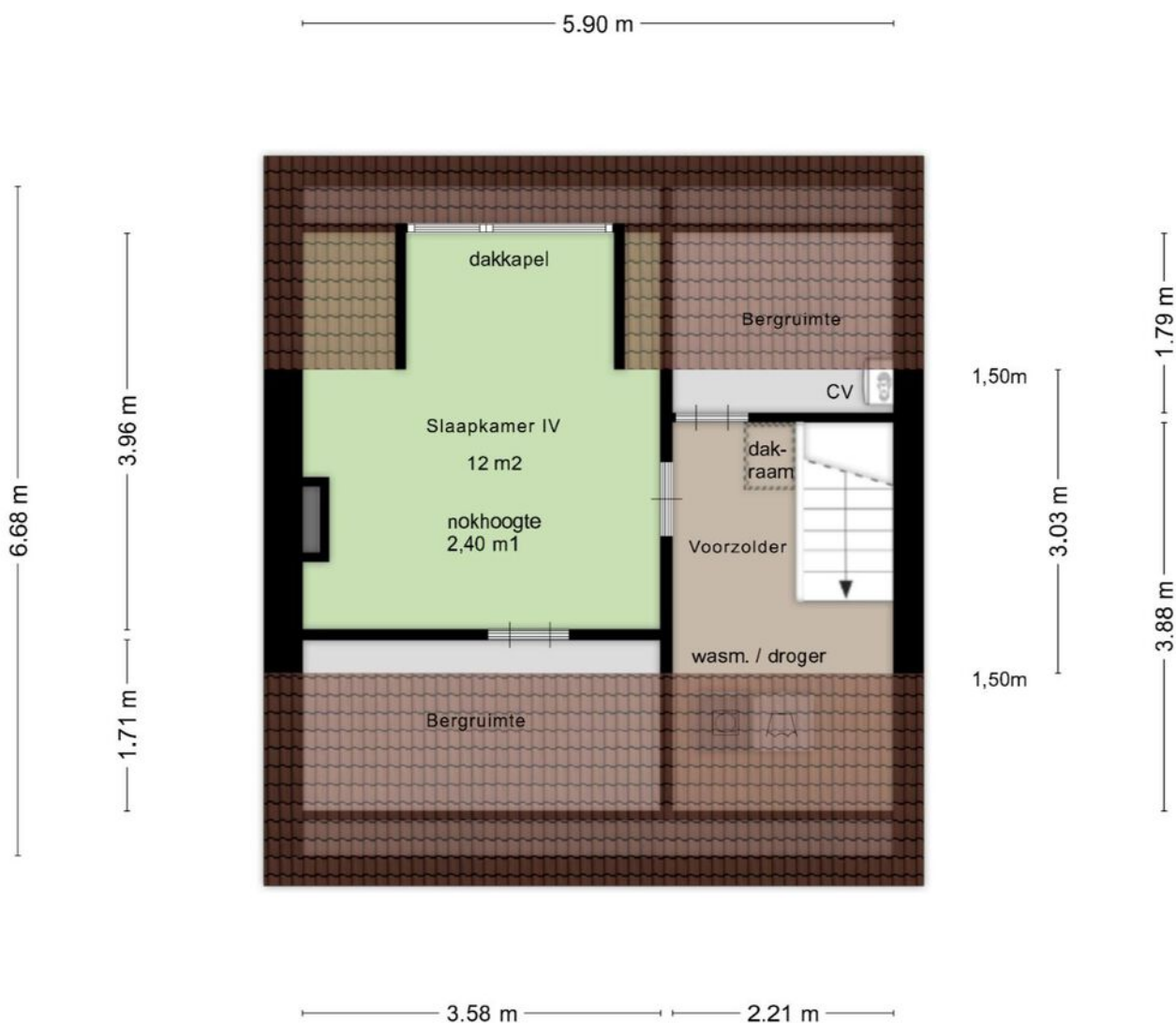
1e verdieping



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

Plattegrond

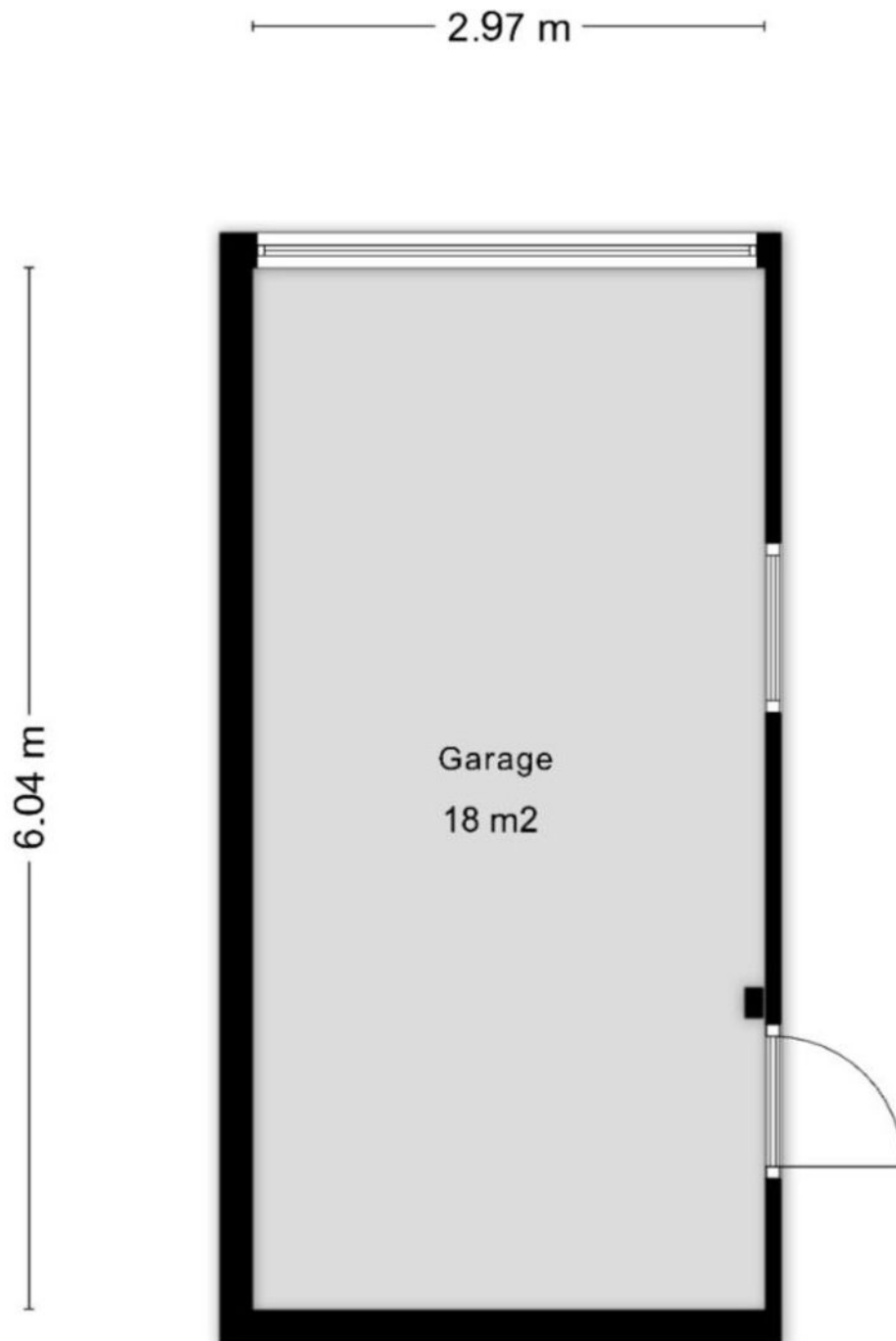
Zolder



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

Plattegrond

Garage



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 waardebeoordeling 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
Ablasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ