

van Brederodestraat 38

3381 BC Giessenburg

Vraagprijs € 425.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning met aanbouw achterzijde en dakopbouw op zolder
Woonoppervlakte	113 m ²
Perceeloppervlakte	145 m ²
Inhoud	400 m ³
Bouwjaar	1970
Tuin	Keurig en strak aangelegde tuin, vrij en kindvriendelijk gelegen
Berging	Stenen berging van 8 m ²
Verwarming	CV-combiketel Intergas HR 2024, vloerverwarming begane grond
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel / HR++ glas 10 zonnepanelen met energielabel A

Fraai gelegen aan de groene Van Brederodestraat en aan de achterzijde vrij en kindvriendelijk gelegen aan een pleintje, eengezinswoning met ruime keuken in de aanbouw aan de achterzijde, dakopbouw op zolder, heerlijk ruime woonkamer met stijlvolle visgraat PVC vloer met vloerverwarming en aparte eethoek met openslaande tuindeuren, keurige badkamer, diverse kunststof kozijnen, 2 x airco, verduurzaamd met 10 zonnepanelen, vloerisolatie, spouwmuur- en dakisolatie en dubbel / HR++ glas, met energielabel A en tot slot de strak aangelegde zonnige achtertuin

Locatie, locatie en nog eens locatie, wat is de woning vrij en kindvriendelijk gelegen aan een pleintje! Door de ligging aan het pleintje heb je tevens weinig inkijk aan de achterzijde. Aan de voorzijde zit je daarbij vrijer door de groenstrook voor de woning. De achtertuin is in zijn geheel strak aangelegd in 2021 met groot formaat straatwerk, kunstgras, houten vlonder en strakke borders met beplanting.

Starters opgelet! We hebben weer een hele mooie kans te koop voor je. De huidige bewoners zijn eigenaar sinds 2020 en er zijn diverse investeringen gedaan in het verleden die jij als koper niet meer hoeft te doen!

De vorige eigenaren hebben een aanbouw aan de achterzijde geplaatst omstreeks 2008 en tevens een dakopbouw. Wat een héérlijk ruime woonkamer heb je nu met de keuken in de aanbouw. Op de positie van de voormalig keuken is nu plaats voor een aparte eethoek. Daar zijn door de huidige eigenaar openslaande tuindeuren geplaatst van kunststof. Echt een hele leuke indeling met veel ruimte!

De begane grond is voorzien van een stijlvolle visgraat PVC vloer met vloerverwarming en voorzien van strak gestuukte wanden. Een plaatje om te zien deze beneden verdieping! Verder zijn er bij het kozijn aan de voorzijde, zowel begane grond als 1e verdieping, ook kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst.

Op de 1e verdieping zijn er van origine 3 slaapkamers, waarbij 1 slaapkamer is aangepast naar een walk in closet vanuit de hoofdslaapkamer. De deur vanaf de overloop is nog aanwezig, dus je kunt het eenvoudig weer aanpassen naar een 3e slaapkamer. Praktisch is de vaste kast op de overloop en aansluitend de keurige badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel.

Een vaste trap biedt toegang tot de zolder met wasruimte, CV-ketel, dakraam en aansluitend heb je een volwaardige 4e slaapkamer door de aanwezige nokverhoging / dakopbouw.

Kortom: een meer dan compleet aanbod voor je! Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging.

- Bouwjaar 1970
- Aanbouw achterzijde (2008)
- Dakopbouw / nokverhoging op zolder
- PVC visgraat met vloerverwarming begane grond
- Strak gestuukte wanden woonkamer
- Trendy zwarte deur met glas tussen woonkamer en hal
- Keuken is gespoten, voorzien van fornuis en uitgebreide inbouwapparatuur
- Badkamer met douche, toilet (ideaal op de slaapverdieping) en wastafelmeubel
- Diverse kunststof kozijnen met HR++ glas, zoals de openslaande tuindeuren
- Verduurzaamd met vloerisolatie, spouwmuurisolatie, dakisolatie en dubbel / HR++ glas
- 10 zonnepanelen (2020)
- Energietabel A
- Vloer- en spouwmuurisolatie (2020)
- 2 x airco (2025)
- Rolluik

- CV-ketel (2024)
- Voorzijde aan de groenstrook van de Van Brederodestraat
- Keurig en sfeervol aangelegde tuin, met name in de middag en avond veel zon
- Vrij en kindvriendelijk gelegen aan een pleintje aan de achterzijde / weinig inkijk
- Locatie, locatie en nog eens locatie!
- Woonoppervlakte circa 113 m²
- Inhoud circa 400 m³

BEGANE GROND

Entree / hal

- Overkapte entree
- Hal
- Meterkast
- Vaste kast
- Trapopgang met trapkast

Toilet

- Wandcloset (hangend toilet)
- Betegeld tot het plafond

Woonkamer – circa 35 m²

- Heerlijk ruime woonkamer met zithoek aan de voorzijde
- Aparte eethoek (of eventueel speel/werkhoek) voor de openslaande tuindeuren
- Veel kastruimte
- Visgraat PVC vloer met comfortabele vloerverwarming
- Strak gestuukte wanden / gipsplaten plafond met inbouwspots
- Airco
- Zicht op de groenstrook en voorgelegen straat
- Zonwering voorzijde

Keuken – circa 8 m²

- Gesitueerd in de aanbouw aan de achterzijde
- Keuken is van de vorige eigenaar en is overgespoten
- Fornuis met 5-pits, oven en RVS afzuigschouw
- Koel-/vriescombinatie
- Vaatwasser Bosch (2024)
- Magnetron
- U-indeling met veel ruimte
- Carrousel
- Spoelbak voor de ramen gepositioneerd
- Brede raampartij met zicht op de achtertuin
- Deur naar achtertuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Kast op de overloop, ideale praktische bergruimte
- Vaste trap naar zolder

Slaapkamer I – circa 14 m²

- Achterzijde

Slaapkamer II – circa 12 m²

- Voorzijde

1E VERDIEPING

Slaapkamer III – circa 6 m²

- Op dit moment in gebruik als walk in closet vanuit de hoofdslaapkamer
- Airco
- Deur vanuit de overloop is nog aanwezig en is eenvoudig weer 3e slaapkamer van te maken

Badkamer – circa 3 m²

- Keurige badkamer met een optimale indeling
- Douchecabine met thermostaatkraan
- Wandcloset (hangend toilet)
- Wastafelmeubel
- Designradiator
- Betegeld tot het plafond
- Raam voor ventilatie

ZOLDER

Voorzolder – circa 5 m²

- Vaste trap naar zolder
- Nokhoogte 2,03 m¹
- Opstelplaats wasmachine
- CV-ketel
- Dakraam achterzijde
- Bergruimte onder de schuine kap

Slaapkamer IV – circa 6 m²

- Dakopbouw / nokverhoging ter plaatse van deze slaapkamer, achterzijde
- Nokhoogte 2,75 m¹
- Vrij uitzicht richting het achtergelegen pleintje

Berging / kamer – circa 4 m²

- Op dit moment in gebruik als berging (in het verleden als slaapkamer)
- 2 x dakraam

TUIN

- Kavel van 145 m² / kadaster G 1105
- Locatie, locatie en nog eens locatie, echt een leuk vrij plekje
- Vrij en kindvriendelijk gelegen aan een pleintje aan de achterzijde
- Weinig inkijk in de achtertuin
- Voorzijde groenstrook
- Keurig en sfeervol aangelegde tuin, achtertuin (2021)
- Groot formaat straatwerk, kunstgras, houten vlonder en strakke borders met beplanting
- Plaats voor tuinset en loungehoek
- Achtertuin op het noordwesten, met name in de middag en avond veel zon
- Afmeting achtertuin circa 11,88 x 6,00 m
- Nieuwe schutting aan de achterzijde met afsluitbare poort (2026)
- Stenen berging van circa 8 m², met betonvloer en elektra
- Voortuin grind met hortensia's
- Zonwering voorzijde

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1970
- Traditioneel gebouwd
- Funderingsrisico niet verhoogd (A,B,C)
- Aanbouw achterzijde (omstreeks 2008)
- Dakopbouw / nokverhoging op zolder
- Vloeren: begane grond vloer beton. Verdiepingsvloeren houten balklagen
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas. Kunststof kozijnen met HR++ glas: openslaande tuindeuren (2020), raam woonkamer voorzijde (2023), raam slaapkamer II voorzijde (2023)
- 3 dakramen zolder
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR 2024. Vloerverwarming begane grond
- Isolatie: begane grond na-geïsoleerd met PUR (2020), spouwmuur na-geïsoleerd met wol (2020), dakisolatie piepschuim en glaswol, dubbel glas /HR++ glas. Aanbouw volledig geïsoleerd vanuit de bouw
- 10 zonnepanelen (2020)
- Nieuwe meterkast (2020), meterkast frame (2024)
- Energie label A
- 2 x airconditioning (2025), woonkamer en in de walk in closet
- Rolluik slaapkamer II voorzijde (2023)
- Gipsplaten plafonds (géén zachtboard)
- Woonoppervlakte circa 113 m²
- Externe bergruimte circa 8 m²
- Inhoud circa 400 m³



"Sfeervolle en strak afgewerkte woonkamer met visgraat PVC vloer met comfortabele vloerverwarming"





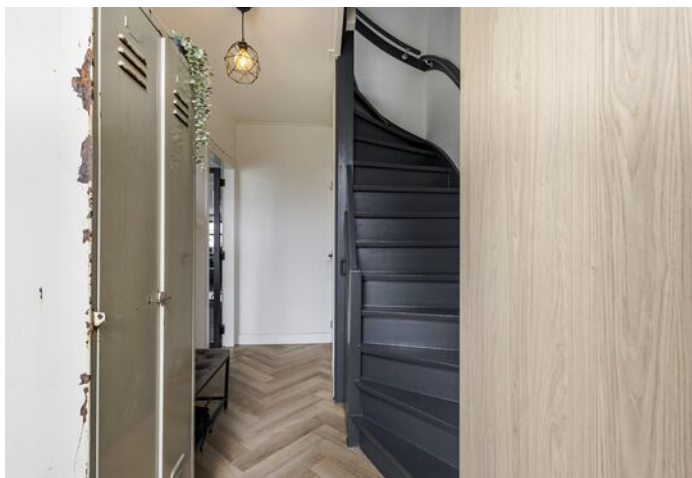








*"Openslaande tuindeuren
bij de eethoek, open
keuken in de aanbouw,
hoofdslaapkamer met
walk in closet"*

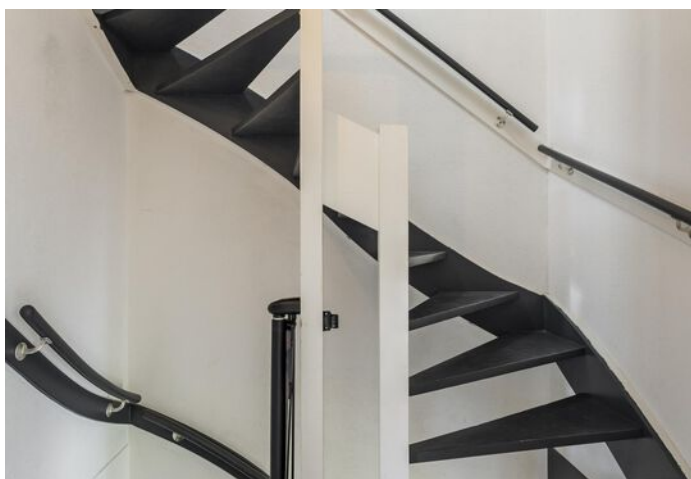
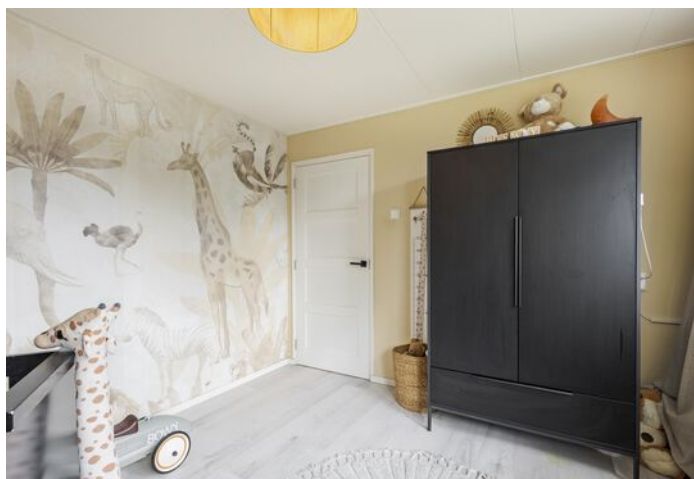








*"Walk in closet,
slaapkamer II, overzicht
van de complete
badkamer, vaste trap
naar zolder"*







"Door de dakopbouw heb je een volwaardige 4e slaapkamer, keurig en strak aangelegde achtertuin, zonnig"







*"Voorzijde brede
groenstrook, achterzijde
kindvriendelijk en vrij
gelegen aan een pleintje"*











Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Brederodestr. 38



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Giessenburg	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1105	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 mei 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

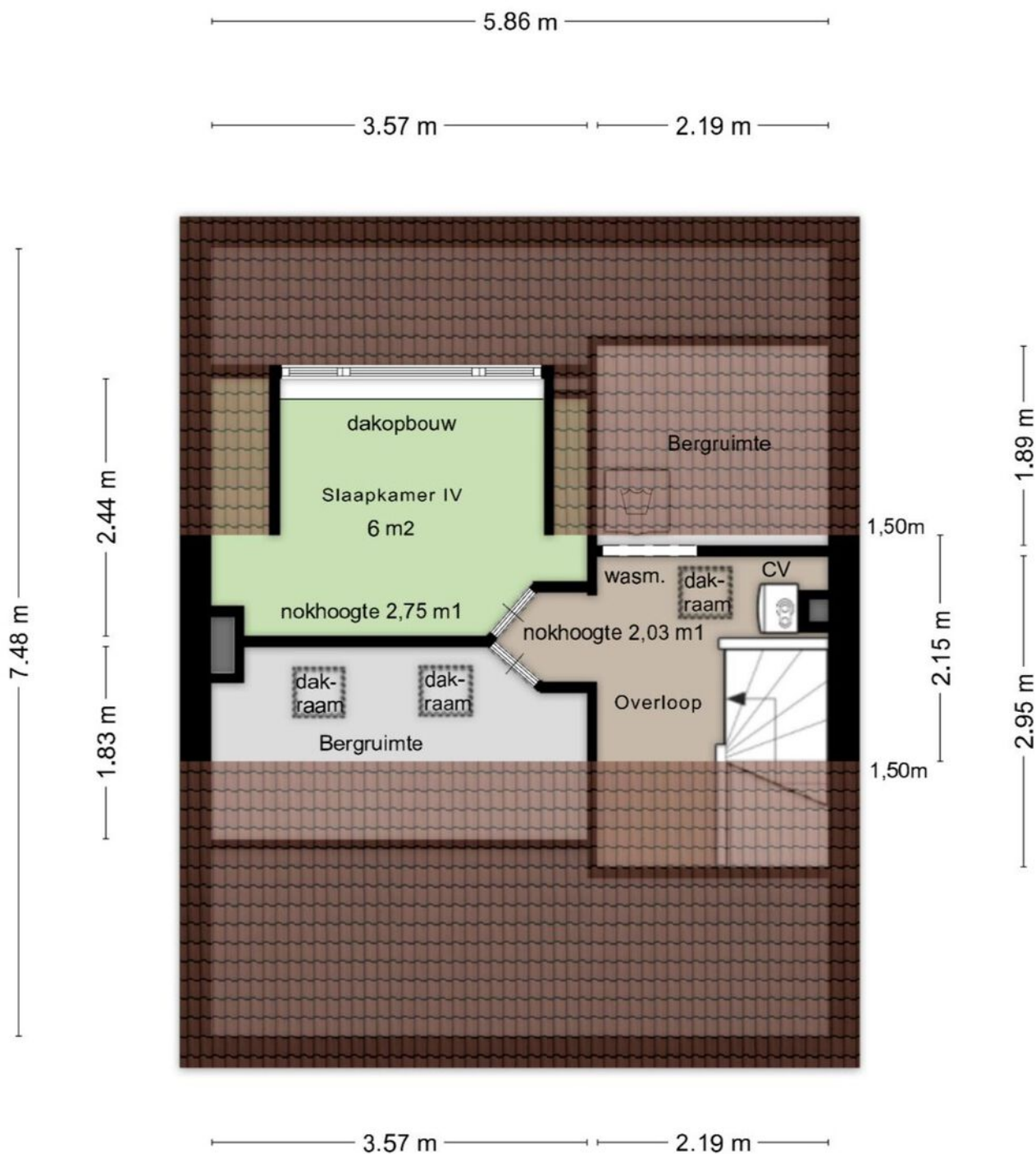
1e verdieping



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

Plattegrond

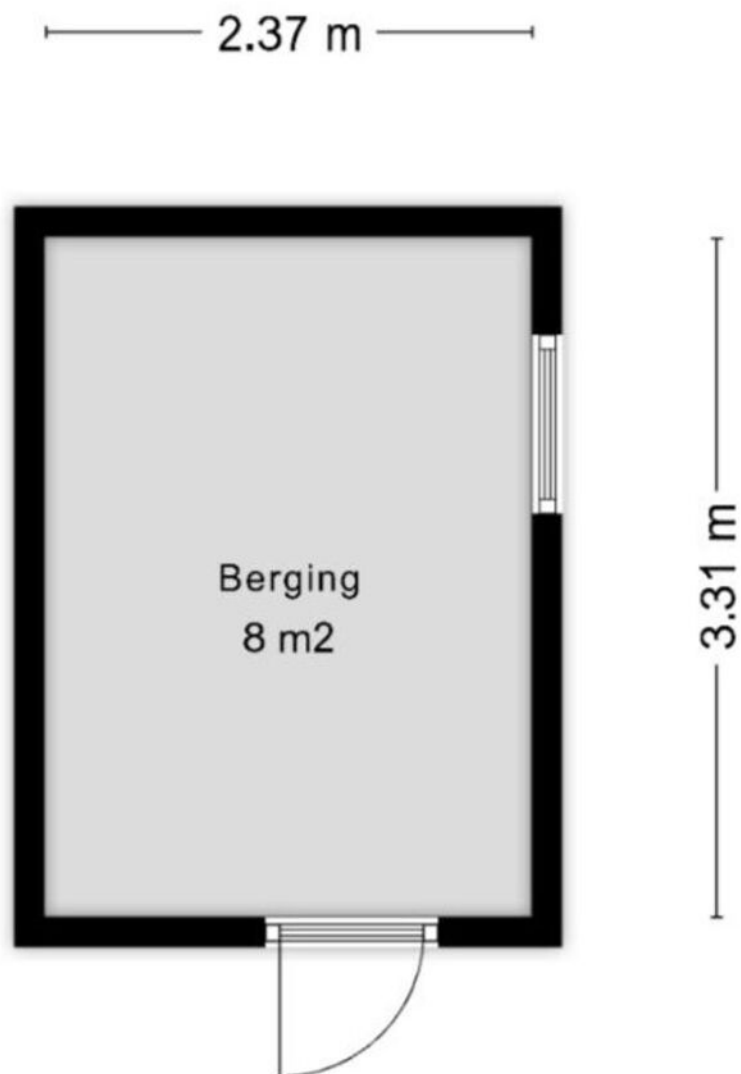
Zolder



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

Plattegrond

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 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