

van Brederodestraat 6

3381 BC Giessenburg

Vraagprijs € 359.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning met dakkapel
Woonoppervlakte	99 m ²
Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	350 m ³
Bouwjaar	1970
Tuin	Achtertuint op het zonnige zuidwesten, tegenover de oude bibliotheek
Stenen berging	Stenen berging van circa 7 m ² , met overkapping van 11 m ²
Verwarming	CV-ketel Nefit Ecomline HR CW3
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel / HR glas
	6 zonnepanelen
	Energielabel B

Starterswoning met lichte doorzon woonkamer, moderne keuken en badkamer, 4 slaapkamers, volledig kunststof kozijnen, isolatie (spouwmuren, dak en vloerisolatie ter plaatse van de woonkamer), dakkapel aan de achterzijde op zolder, zonnige achtertuin op het zuidwesten, zonnepanelen en energielabel B

Starters opgelet! We hebben weer een mooie kans te koop om in het gewilde Giessenburg te wonen, in een betaalbare prijsklasse. De woning dient op diverse onderdelen wellicht gemoderniseerd te worden. Echter, wie daar doorheen kan kijken ziet een woning met veel potentie!

Er zijn met de kunststof kozijnen en de moderne badkamer / keuken al grote investeringen gedaan die jij als koper niet meer hoeft te doen. Gelegen tegenover de oude bibliotheek aan de doorgaande Van Brederodestraat.

- Zonnige achtertuin gelegen op het zuidwesten
- Kunststof kozijnen gehele woning
- Dakkapel op zolder aan de achterzijde
- Rolluiken achterzijde
- 4 slaapkamers
- Lichte doorzon woonkamer met houtkachel
- Gemoderniseerde keuken
- Moderne badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel
- Spouwmuurisolatie
- Vloerisolatie (Tonzon) ter plaatse van de woonkamer
- Dakisolatie
- 6 zonnepanelen
- Energietabel B
- Rolluiken achterzijde

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal met plavuizenvloer
- Meterkast
- Trapopgang
- Trapkast

Toilet

- Duoblok

Woonkamer – circa 24 m²

- Lichte, doorzon woonkamer met grote raampartijen
- Parketvloer
- Houtkachel
- Gipsplaten plafonds
- Zithoek aan de voorzijde / eethoek achterzijde

Keuken – circa 6 m²

- Moderne keuken
- 4-pitsgaskooktoestel met vlakscherm afzuiger
- Hardstenen aanrechtblad
- Diverse onder- en bovenkastjes
- Tegelvloer
- Opstelplaats wasmachine
- Deur naar achtertuin

1E VERDIEPING

Overloop

-Vaste kast met daarin de vaste trap naar zolder

Slaapkamer I – circa 11 m²

-Voorzijde

-Vaste kasten

Slaapkamer II – circa 11 m²

-Achterzijde

-Vaste kasten

-Rolluik

Slaapkamer III – circa 5 m²

-Achterzijde

-Rolluik

Badkamer – circa 3 m²

-Moderne badkamer

-Inloopdouche met glazen wand en thermostaatkraan

-Wandcloset (hangend toilet)

-Designradiator

-Wastafelmeubel

-Groot formaat tegelwerk grijs/wit

ZOLDER

Voorzolder – circa 6 m²

-Dakraam achterzijde

-Stahoogte

-CV-ketel

-Bergruimte onder de schuine kap

Slaapkamer IV – circa 11 m²

-Dakkapel achterzijde

-Dakraam voorzijde

-Wastafel

-Gipsplaten plafonds

-Vaste kasten

TUIN

-Kavel van 135 m² / kadaster G 907

-Achttertuintuin op het zonnige zuidwesten

-Afmeting achttertuintuin circa 6,20 x 9,50 m (breedte x diepte)

-Stenen berging circa 7 m², met elektra

-Overkapping van circa 11 m², met vaste kasten

-Op het dak van de berging en overkapping, liggen de 6 zonnepanelen

-Markies zonwering bij achterdeur

-Gelegen tegenover de oude bibliotheek

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1970
- Traditioneel gebouwd
- Funderingsrisico: niet verhoogd A,B,C
- Vloeren: begane grond vloer beton. Verdiepingsvloeren: houten balklagen
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Kozijnen: kunststof kozijnen met dubbel / HR glas
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Isolatie: dakisolatie, spouwmuurisolatie, gedeeltelijke vloerisolatie ter plaatse van de woonkamer (Tonzon), dubbel / HR glas
- Energie label B
- 6 zonnepanelen, leeftijd en exacte opbrengst kWh onbekend
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Nefit Ecomline HR CW3, leeftijd niet bekend (oud)
- Houtkachel woonkamer
- Dakkapel zolder
- Gipsplaten plafonds begane grond en zolder, 1e verdieping zachtboard en schroten plafonds
- Meterkast: 4 tot 5 groepen, oude analoge elektra meter, gasmeter slimme meter
- Asbest niet bekend, wel wordt er een asbestclausule opgenomen
- Ouderdomsclausule en 'niet zelfbewonings'clausule (eigenaar is overleden, de woning wordt verkocht door de erfgenamen, ze kunnen je niet volledig informeren over evt. gebreken, omdat ze er niet zelf gewoond hebben)
- Woonoppervlakte circa 99 m²
- Externe bergruimte circa 7 m²
- Inhoud circa 350 m³



*"Lichte doorzon
woonkamer met grote
raampartijen, sfeervolle
houtkachel"*







*"Moderne keuken,
overzicht van de hal en
toilet, slaapkamer II met
vaste kasten"*







"Op de 1e verdieping 3 slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel"







"Vaste kast met daarin de vaste trap naar zolder, slaapkamer IV met dakkapel en dakraam, overzicht achtertuin"









*"Een overzicht van de
ligging aan de voorzijde,
in een kindvriendelijke
woonwijk"*



Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

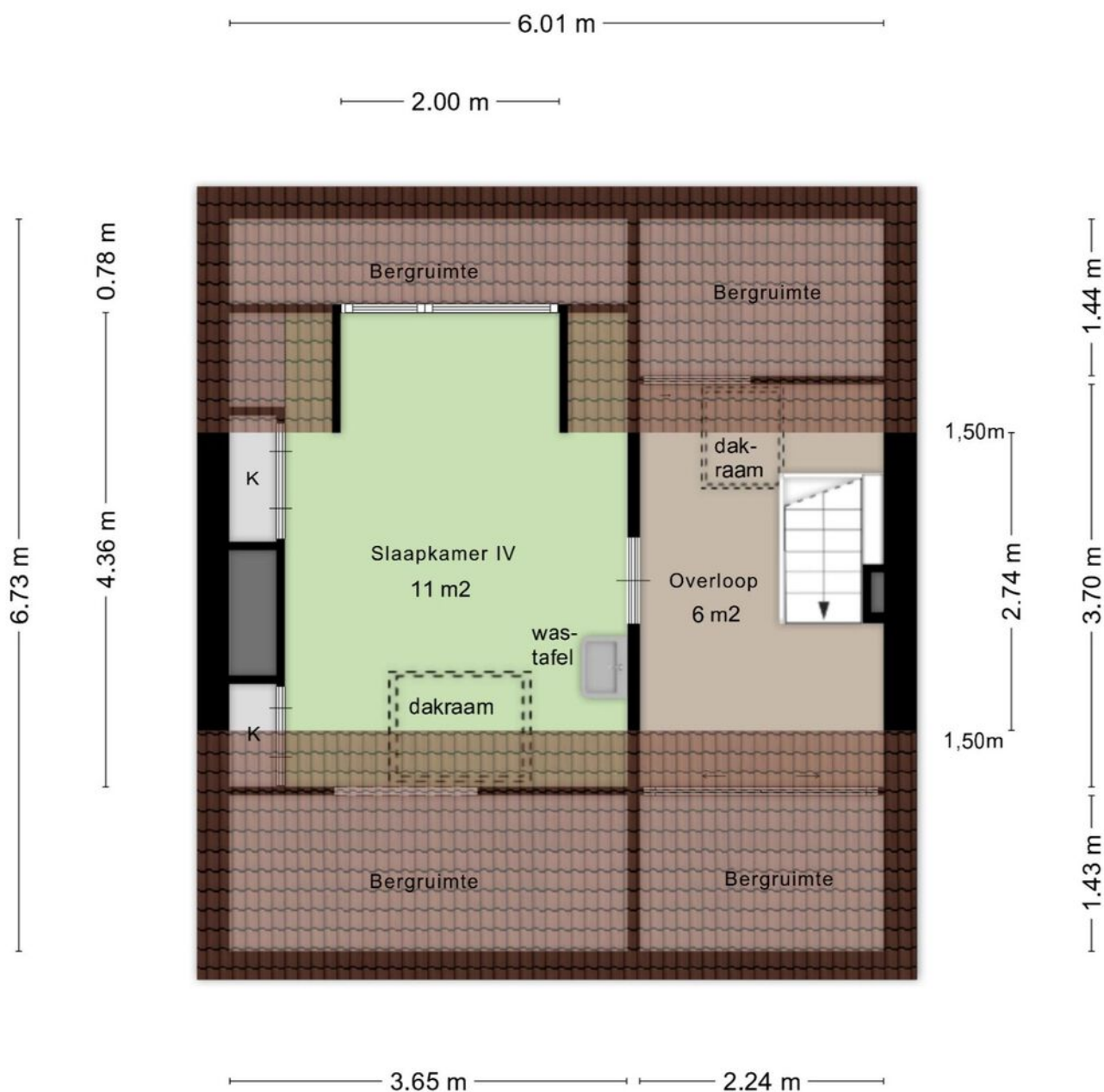
1e verdieping



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

Plattegrond

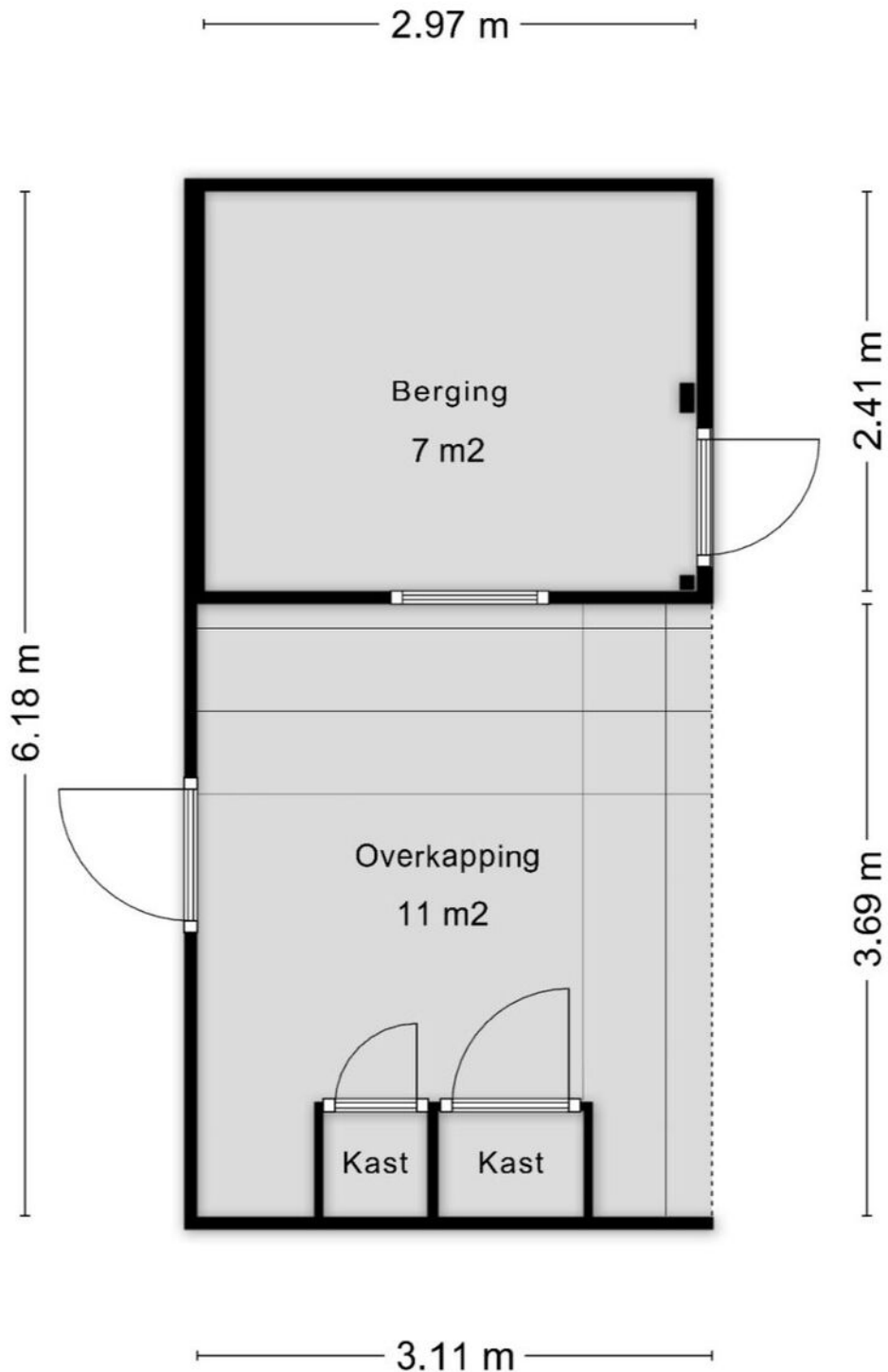
Zolder



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

Plattegrond

Berging met overkapping



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