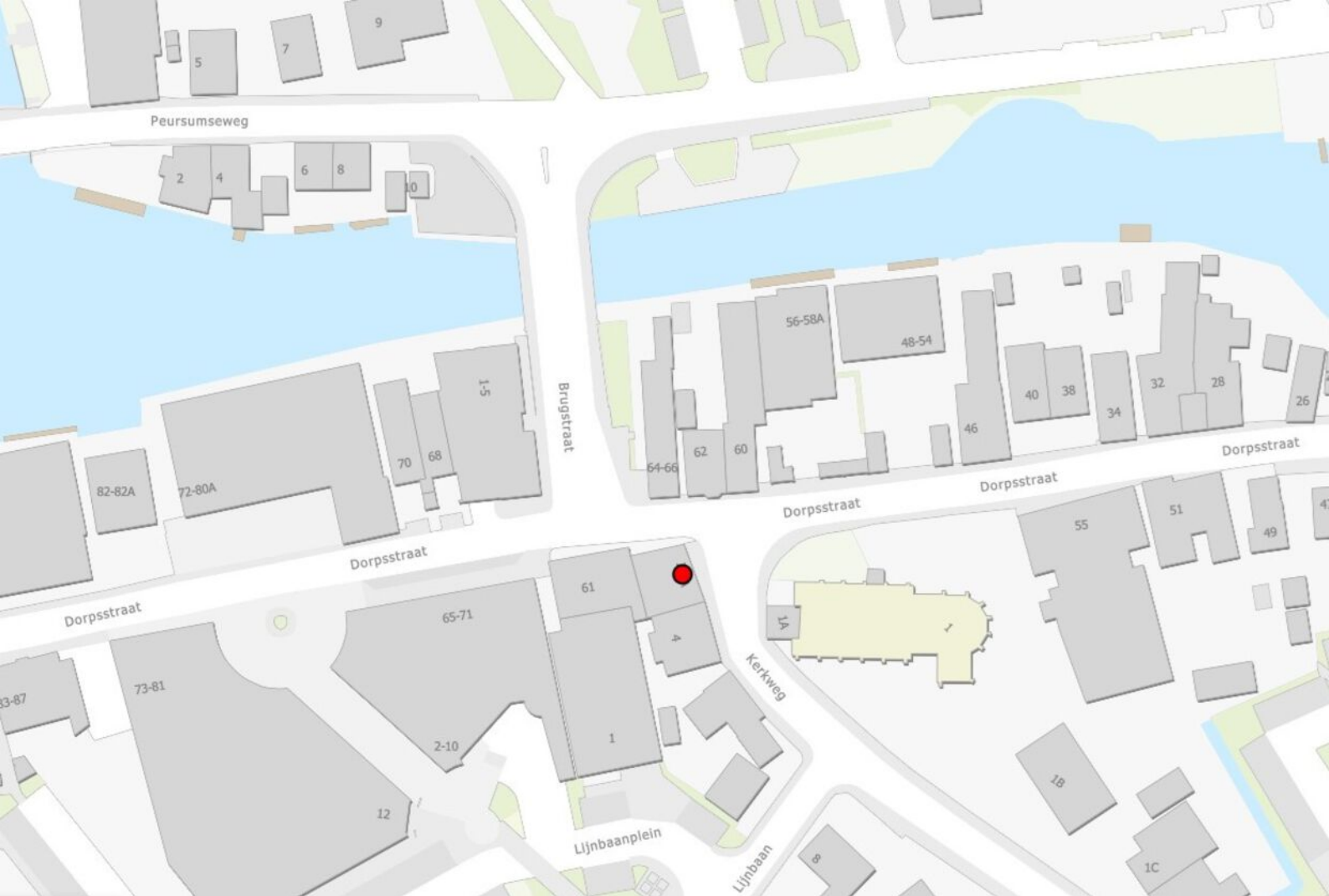


Kerkweg 2 / 2 A

3381 KJ Giessenburg

Vraagprijs € 525.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	Woonwinkelpand
Woonoppervlakte	219 m ² (inclusief gehele begane grond)
Perceeloppervlakte	120 m ²
Inhoud	743 m ³
Bouwjaar	1960
Balkon	Balkon / dakterras op het westen van 7 m ²
Berging	Berging van 6 m ² voor fietsen etc.
Verwarming	2 x CV-ketel Intergas HR, 2026 (aparte CV voor begane grond en woning), airconditioning begane grond en hoofdslaapkamer 2e verdieping
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
	Energie label C
	Zonnepanelen: 9 stuks, geïnstalleerd in 2020, 340 Wp

Kerkweg 2 en 2 A in Giessenburg: multifunctioneel woonwinkelpand wat de ideale combinatie biedt voor wonen en werken

Sinds voorjaar 2020 is deelcafé de Buuf daarin gevestigd en wonen de eigenaren in de royale bovenwoning. Het geheel biedt je aanzienlijk veel ruimte, maar liefst 219 m² (begane grond 87 m² en op de verdiepingen totaal 132 m²).

De bestemming centrum biedt je legio mogelijkheden voor het bedrijfsgedeelte op de begane grond: detailhandel, horeca, wonen met aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Dankzij de ruime gebruiks- en bestemmings-mogelijkheden is het object voor diverse doeleinden geschikt. Zo kan het worden gebruikt als combinatie van wonen en werken, kunnen de woning en/of winkelruimte afzonderlijk worden verhuurd en behoort ook een mogelijke herontwikkeling tot de mogelijkheden. Wie weet ben je al langer op zoek naar zo'n object of heeft dit je juist aan het denken gezet om hier iets mee te doen. Ook voor beleggers kan dit een heel mooi rendement opleveren.

Het woon-/winkelpand is strategisch gelegen op een fraaie hoeklocatie, midden in het centrum van Giessenburg. Op een kruispunt van de Kerkweg / Dorpsstraat en direct tegenover de kerk. Het valt op als je er langs rijdt én vanuit de binnenzijde heb je altijd iets te zien door de grote raampartijen. Niet alleen op de begane grond, maar ook vanuit de bovenwoning heb je veel te zien op deze centrale locatie in het gewilde dorp Giessenburg.

Op loopafstand van diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, bakker en slager. Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed bereikbaar; in de directe omgeving bevindt zich een bushalte.

- Kerkweg 2 (begane grond) en 2 A (bovenwoning), woonwinkelpand
- Bouwjaar omstreeks 1960
- Bedrijfsgedeelte totaal circa 75 m²
- Bovenwoning circa 132 m²
- Kavel van 120 m²
- Energie label C
- Aparte CV-ketel en airco's, voor zowel begane grond en verdieping
- Elektra en gas met tussenmeters
- Vernieuwde meterkast en elektrische installatie
- 9 zonnepanelen, 340 Wp
- Dakisolatie en dubbel glas
- Moderne keuken en badkamer
- 5 slaapkamers
- Zichtlocatie
- Uniek aanbod
- Multifunctioneel object met legio mogelijkheden!

BEGANE GROND

- Bedrijfsgedeelte – circa 69 m²
- In gebruik bij deelcafé De Buuf
 - Toegang vanaf de Kerkweg en vanuit de entree bij de trapopgang bovenwoning
 - Lichte open ruimte met grote raampartijen en openslaande tuindeuren
 - Mooie en leuke locatie waar altijd iets te zien is
 - Keurig afgewerkt met PVC vloer en strak gestuukte wanden en plafonds
 - Plafond met dubbel gips en isolatie tussenvloer (brandwerend) en voorzien van akoestische plafondpanelen
 - Trendy bar / keuken met spoelbak / inventaris ter overname
 - Airconditioning en radiatoren
 - Glasvezel / vaste kast

BEGANE GROND

Toilet

- Ruimte met wastafel
- Aansluitend toilet

Trapkast

- Meterkast
- Tussenmeters gas en elektra

Gang

- CV-ketel
- Bergruimte

Berging – circa 6 m²

- Ruimte voor fietsen etc.
- Ontsluiting achterom via overpad burens Kerkweg 4
- Géén buitenruimte / airco staat tegen muur berging

Entree bovenwoning

- Entree vanaf de Kerkweg
- Trapopgang
- Deur naar bedrijfsgedeelte

1E VERDIEPING

Woonkamer – circa 39 m²

- Ruime, lichte woonkamer met grote raampartijen
- Levendige locatie waar altijd iets te zien is

Keuken – circa 8,5 m²

- Nieuwe keuken 2019
- Moderne keuken, wit met eiken look kastjes
- Voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur
- Inductie kookplaat met afzuigschouw
- Koel-/vriescombinatie
- Combimagnetron/oven
- Composiet aanrechtblad
- Deur naar balkon

Badkamer – circa 5 m²

- Badkamer vernieuwd omstreeks 2016
- Moderne badkamer, groot formaat tegelwerk grijs / wit
- Grote inloopdouche
- Opstelplaats wasmachine / droger
- Wastafelmeubel
- Mechanische ventilatie

Werk-/slaapkamer – circa 12 m²

- Op dit moment in gebruik als werkkamer
- Voorzien van vaste kast

Toilet

- Wandcloset
- Fonteinje

1E VERDIEPING

Balkon – circa 7 m²

-Balkon op platte dak van de berging

2E VERDIEPING

Overloop

-Dakraam boven trapgat

Slaapkamers

-4 slaapkamers

-Bergruimte onder de schuine kap

-Dakramen

-Airco hoofdslaapkamer (zuidwestzijde)

Berging – circa 3 m²

-Berging met CV-ketel

-Verdeler zonnepanelen

BOUWAARD / KENMERKEN

-Bouwjaar omstreeks 1960 / bovenwoning conform gemeente BAG circa 1977

-Traditioneel gebouwd

-Funderingsrisico niet verhoogd (A,B of C)

-Object staat iets scheef (richting Dorpsstraat)

-Vloeren: begane grond vloer beton (géén kruipruimte), verdiepingvloeren houten balklagen

-Gevels: metselwerk, begane grond gestuukte gevel

-Kozijnen: houten kozijnen met volledig dubbel glas

-Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt, alsmede plat dak met bitumen dakbedekking (vernieuwd omstreeks 2007, circa)

-Meterkast: vernieuwde groepenkast, begane grond gehele elektrische installatie vernieuwd, tussenmeters elektra en gas

-Warm water en verwarming: 2 x CV-ketel Intergas HR, 2026 (aparte CV voor begane grond en woning), airconditioning begane grond en 2e verdieping hoofdslaapkamer zuidwestzijde

-Isolatie: dakisolatie (na-geïsoleerd omstreeks 2007), dubbel glas. Tussenvloer geïsoleerd en afgewerkt met dubbel gips (ivm brandwerendheid tussen bedrijfsgedeelte en woning)

-Energie label C

-Zonnepanelen: 9 stuks, geïnstalleerd in 2020, 340 Wp

-Goot vernieuwd aan zuidzijde (tussen 2 A en nr 4)

-Oppervlakte wonen en bedrijfsgedeelte totaal circa 219 m²

-Bergruimte circa 6 m²

-Inhoud circa 743 m³

BESTEMMING

De bestemming is Centrum. Hierin is het volgende toegestaan:

a. detailhandel en dienstverlening uitsluitend op de begane grond;

b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca uit ten hoogste horecacategorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;

c. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.



*"Een overzicht van het
bedrijfsgedeelte op de
begane grond, op dit
moment in gebruik bij
deelcafé De Buuf"*











*"Open ruimte van 69 m2
met grote raampartijen
en veel lichtinval,
voorzien van bar /
keuken, toilet en airco"*





"Openslaande tuindeuren in de gevel oostzijde, de bedrijfsruimte heeft een eigen toilet, entree voorzijde en inpandig"





*"Trapopgang naar de
bovenwoning en
in pandige entree
bedrijfs gedeelte,
overzicht woonkamer"*









*"Grote raampartijen,
gelegen op een centrale
locatie in het dorp, veel te
zien deze zichtlocatie,
luxe keuken"*







*"Badkamer met
inloopdouche, wastafel-
meubel en opstelplaats
wasmachine droger,
werkkamer "*







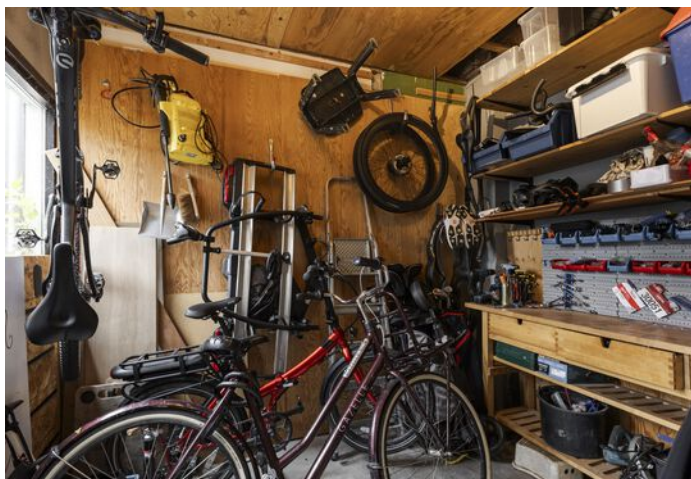
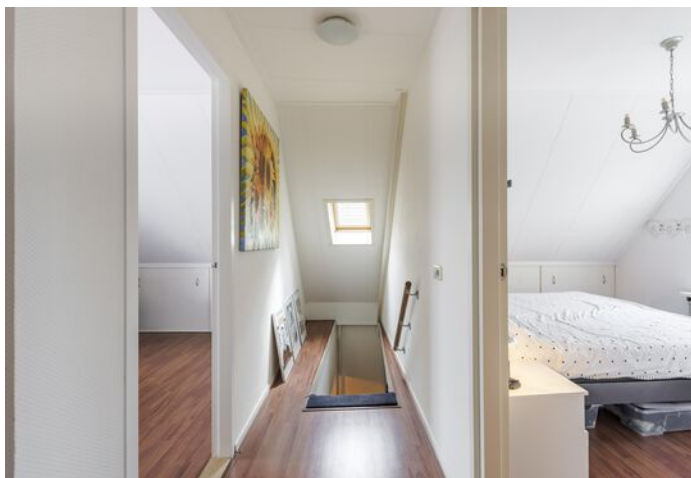
"Balkon / dakterras, op de 2e verdieping zijn 4 ruime slaapkamers aanwezig, met bergruimte en dakramen"



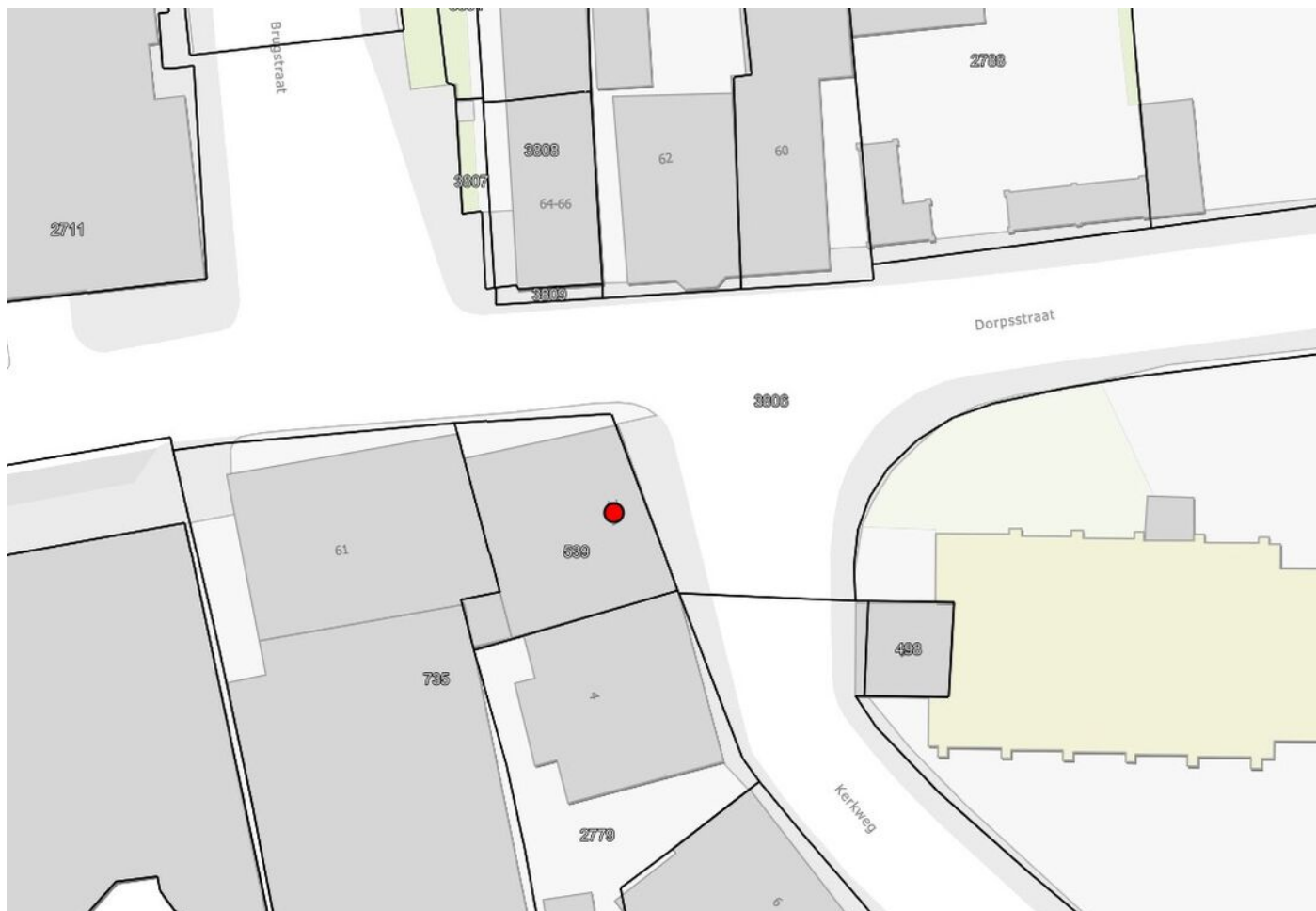




"Slaapkamers en overloop, berging begane grond welke in pandig te bereiken is alsmede via tuin buren nr 4"









"Centraal gelegen in het dorp, gunstig op een uitstekende zichtlocatie, zonnepanelen liggen op het platte dak"



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkweg 2 A



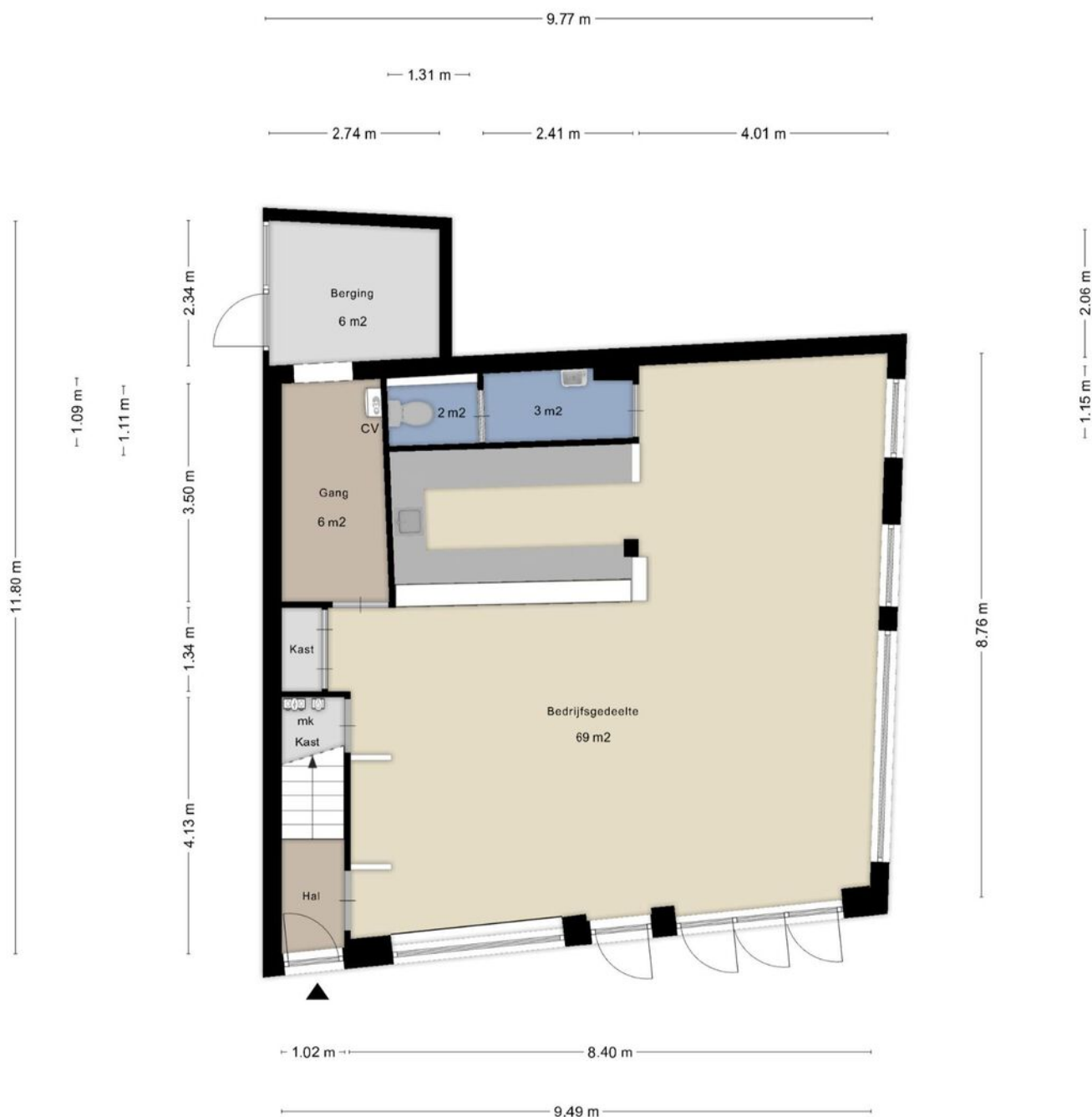
12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Giessenburg Sectie G Perceel 539	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 oktober 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

2e verdieping



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
Prijis & 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