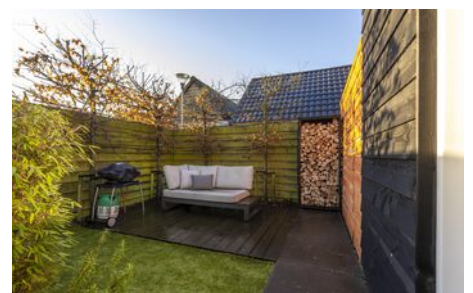


Oranjelaan 20

3381 AT Giessenburg

Vraagprijs € 410.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Hoekwoning met aanbouw achterzijde en dakopbouw op zolder
Woonoppervlakte	99 m²
Perceeloppervlakte	197 m²
Inhoud	350 m³
Bouwjaar	1962
Tuin	Stijlvol en keurig aangelegde tuin, zonnige ligging zuidwesten
Berging	Berging van 8 m2 en berging van 2 m2, ombouw kliko's
Verwarming	CV-combiketel Intergas HR 2023, houtkachel, 3 x airco
Isolatie	Spouwmuurisolatie, dakisolatie, dubbel glas / HR++ glas
	Energielabel C (uit 2017, voor de verduurzaming)
	10 zonnepanelen (2023)

Volledig gerenoveerde en gemoderniseerde hoekwoning met aanbouw aan de achterzijde en dakopbouw op zolder, met trendy mat zwarte keuken, sfeervolle woonkamer met houtkachel, modern toilet en badkamer, 4 slaapkamers, strak gestuukte wanden en plafonds, grotendeels kunststof kozijnen, 10 zonnepanelen, stijlvol en keurig aangelegde tuin, zijstrook grond naast het huis met extra berging, gelegen in een rustige straat met een kindvriendelijke ligging

De Oranjelaan 20 in Giessenburg is sinds de aankoop in 2017 door de huidige eigenaren volledig verbouwd in een strakke, moderne stijl die veel kopers zal aanspreken. Ideaal om een huis te kopen wat instap klaar is!

- Bouwjaar 1962
- Aanbouw achterzijde, dakbedekking vernieuwd in 2022
- Dakopbouw zolder
- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd sinds 2017
- Trendy mat zwarte keuken met inbouwapparatuur
- Modern toilet en badkamer
- Vloerverwarming badkamer
- Nieuwe groepenkast en elektra
- Nieuwe CV-ketel
- 10 zonnepanelen
- 3 x airconditioning, alle verdiepingen, zowel koelen als verwarmen
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas
- 4 slaapkamers
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel en openslaande tuindeuren
- Stijlvol en keurig aangelegde tuin
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- 2 x berging in de tuin
- Gelegen aan een rustige straat, kindvriendelijke ligging nabij speeltuin en basisscholen
- Woonoppervlakte van circa 99 m²
- Ruime kavel van 197 m²

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Trapopgang
- Meterkast

Toilet

- Modern toilet, 2021
- Wandcloset (hangend toilet), met design wastafel en inbouwkraan
- Groot formaat tegelwerk
- Raam

Woonkamer – circa 27 m²

- Sfeervolle woonkamer
- Veel lichtinval, grote raampartijen alsmede raam in zijgevel, openslaande tuindeuren
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel
- Airconditioning (zowel koelen als verwarmen)
- Trendy zwarte deur tussen woonkamer en hal
- Laminaatvloer / strak gestuukte wanden en plafonds

BEGANE GROND

Keuken – circa 14 m²

- Keuken gesitueerd in de aanbouw
- Nieuwe keuken in 2018
- Trendy, mat zwarte keuken
- Koel-/vriescombinatie
- Vaatwasser
- Inductie kookplaat met afzuigschouw
- Combimagnetron
- Schuifkastenwand met aan de rechter zijde opstelplaats wasmachine, droger en CV-ketel, linker zijde pantry
- Deur naar tuin
- Groot raam met zicht op de tuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Vaste trap naar zolder
- Gehele 1e verdieping laminaatvloer en strak gestuukte wanden en plafonds

Slaapkamer I – circa 12 m²

- Achterzijde
- Vaste kast
- Airconditioning (zowel koelen als verwarmen)

Slaapkamer II – circa 7 m²

- Voorzijde

Slaapkamer III – circa 6 m²

- Achterzijde
- Vaste kast

Badkamer – circa 3 m²

- Vernieuwd en vergroot richting slaapkamer, 2017
- Moderne, luxe en stijlvolle badkamer
- Uitermate praktisch en slimme indeling waarbij alle ruimte optimaal is benut
- Inloopdouche met thermostaatkraan, regen- en handdouche (2023)
- Betonvloer (zwaluwstaart) vloer met elektrische vloerverwarming
- Wandcloset (hangend toilet)
- Dubbele wastafel en onderliggend meubel
- Grote spiegel met verlichting
- Raam voor natuurlijke ventilatie alsmede mechanische ventilatie
- Inbouwspots in plafond
- Betegeld tot het plafond / groot formaat tegelwerk

ZOLDER

Voorzolder – circa 5 m²

- Vaste trap naar zolder
- Dakopbouw op zolder (was reeds aanwezig voor aankoop in 2017)
- Nokhoogte circa 2,87 m¹
- Bergruimte

ZOLDER

Slaapkamer IV – circa 7 m²

-Bergruimte

-Airconditioning (zowel koelen als verwarmen)

TUIN

-Kavel van 197 m²

-Zonnige achtertuin op het zuidwesten

-Achtertuin afmeting circa 9,33 x 4,36 m¹

-Stijlvol en fraai aangelegde tuin (2019)

-Rustige straat en kindvriendelijke ligging

-Nabij speeltuin en basisscholen

-Hoekwoning met zijstrook grond met aan het huis een extra houten berging van 2 m² voor houtopslag (2022)

-Containerombouw (2023)

-Afsluitbare poort aan de zijkant van het huis

-Aangebouwde houten berging van 8 m²

-Zonneschermb achterzijde

BOUWAARD / KENMERKEN

-Bouwjaar 1962

-Traditioneel gebouwd

-Dakopbouw zolder

-Aanbouw keuken

-Vloeren: houten vloeren, zowel de houten begane grond vloer en beide verdiepingsvloeren. Aanbouw keuken is een betonvloer. Er is een kruipluik in de hal en 2 in de woonkamer (niet toegankelijk, ligt laminaatvloer op). We hebben nog foto's van de houten vloer in de woonkamer van 2017 (in goede staat, droog onder de vloer).

-Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie. Aanbouw houten delen

-Kozijnen: begane grond: kunststof kozijnen met HR++ glas woonkamer, alsmede de openslaande tuindeuren. Keukenraam hout met dubbel glas, voordeur hout. Keukendeur kunststof. 1e verdieping: kunststof kozijnen met HR++ glas. Kunststof geplaatst in 2018 en 2023. Zolder: houten kozijnen met dubbel glas

-Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Aanbouw plat dak met bitumineuze dakbedekking (vernieuwd in 2022)

-Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR 2023. Houtkachel woonkamer.

Airconditioning begane grond, 1e verdieping en zolder (zowel koelen als verwarmen). Elektrische vloerverwarming badkamer

-Elektra: nieuwe groepenkast (2018)

-10 zonnepanelen (2023)

-Energie label C (is nog van 2017, voordat de woning is verduurzaamd met zonnepanelen en HR++ glas)

-Isolatie: spouwmuurisolatie, dakisolatie, dubbel glas en HR++ glas

-Stucwerk: begane grond 2018. Boven 2023

-Asbest rioolbuis onder de begane grond vloer

-Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd!

-Woonoppervlakte circa 99 m²

-Externe bergruimte circa 10 m² (8 m² en 2 m²)

-Inhoud woning circa 350 m³



*"Sfeervolle, lichte
woonkamer met
houtkachel, openslaande
tuindeuren en
airconditioning"*









*"Houtkachel, trendy mat
zwarte keuken uit 2018,
plaats voor eettafel, kast
met CV, wasmachine en
droger, modern toilet*









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











"Op de zolder is een grote dakopbouw aanwezig, een overzicht van de keurig aangelegde en zonnige achtertuin"







"De achtertuin ligt op het zuidwesten, rustige straat en kindvriendelijke ligging nabij speeltuin en basisscholen"







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oranjelaan 20



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Giessenburg
Sectie G
Perceel 1157

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.

kadaster



Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

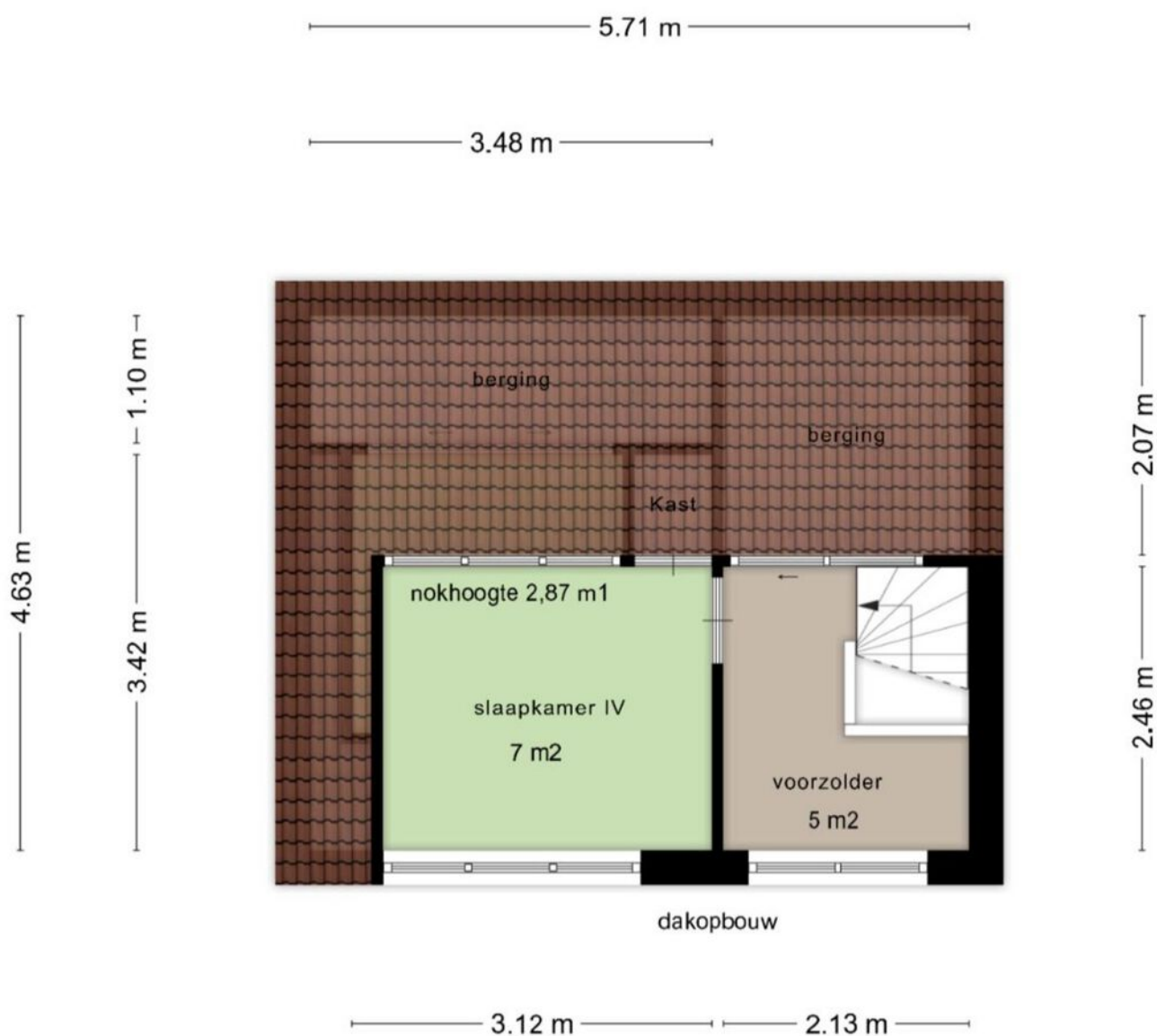
1e verdieping



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

Tuin



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