

van Brederodestraat 79

3381 BB Giessenburg

Vraagprijs € 409.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning met aangebouwde bijkeuken en dakopbouw op zolder
Woonoppervlakte	106 m²
Perceeloppervlakte	154 m²
Inhoud	375 m³
Bouwjaar	1970
Tuin	Zonnige achtertuin op het zuidoosten, keurig aangelegd in 2011
Berging	Stenen berging van 8 m2, overkapping van 11 m2 voor fietsen, met poort
Verwarming	CV-combiketel Intergas HR 2025
Isolatie	Dakisolatie, HR++ glas bij de kunststof kozijnen

Keurige tussenwoning (bouwjaar 1970) met aangebouwde bijkeuken, dakopbouw op zolder, kunststof kozijnen met HR++ glas, kunststof voordeur, Douglas overkapping, nieuwe CV-ketel en 5 zonnepanelen. Een compleet aanbod!

De Van Brederodestraat 79 is sinds 2008 door de huidige eigenaren bewoond. De huidige eigenaren wonen hier nog steeds met heel veel plezier. De letterlijke woorden: echt een fijn huis! Er kwam echter een meer dan mooie kans langs om door te stromen naar een andere woning en daardoor komt deze geweldige kans nu voor jou Te Koop!

- Bouwjaar 1970
- Praktische aanbouw / bijkeuken
- Dakopbouw op zolder
- Kunststof kozijnen (type draai-/kiep) met HR++ glas (2001)
- Kunststof voordeur (2015)
- 5 zonnepanelen (2024)
- Nieuwe CV-ketel (2025)
- Rolluiken slaapkamer I en zolder, elektrisch (2020)
- Keuken gemoderniseerd en voorzien van vernieuwde inbouwapparatuur (2021)
- Ruime badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel
- Meterkast / groepenkast vernieuwd (extra groepen 2024)
- Overkapping van 11 m² in de tuin (2019), werkelijk ideaal + stenen berging van 8 m²
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten, keurig aangelegd in 2011
- Zonneschermb elektrisch (2009)

BEGANE GROND

Entree / hal

- Hal
- Trapopgang
- Vaste kast (naast de meterkast)
- Meterkast
- Praktische trapkast

Toilet

- Wandcloset (hangend toilet)
- Fonteyntje
- Betegeld tot plafond

Woonkamer – circa 27 m²

- Ruime, lichte doorzon woonkamer
- Uitzicht vanuit de woonkamer richting de Kerkweg, levendig plekje waar altijd iets te zien is
- Zithoek aan de voorzijde / eethoek aan de achterzijde
- Keurige laminaatvloer
- Inbouwspots in plafond

Keuken – circa 7 m²

- Keuken in hoekopstelling / inbouwspots in plafond
- Keuken is wit gewraapt (2021) en ziet er daardoor weer modern en anno nu uit!
- Vaattwasser Miele (2025)
- Combimagnetron (2025)
- Koel-/vriescombinatie (2015)
- Inductie kookplaat (2024) met RVS afzuigschouw (2021)
- Close in boiler
- Spoelbak (2021)

BEGANE GROND

Bijkeuken – circa 3 m²

- Praktische bijkeuken met plaats voor jassen, schoenen, bergruimte etc.
- Deur tussen keuken en bijkeuken, zodat het goed af te sluiten is
- Lichtkoepel in platte dak
- Deur naar tuin
- Buitenkraan
- Enkel glas / kozijnen zijn onderhoudsgevoelig

1E VERDIEPING

Overloop

- Vaste trap naar zolder
- Vaste kast op overloop (er zijn bewoners in de straat die een toilet in deze kast maken, nu nog geen afvoer etc. aanwezig)

Slaapkamer I – circa 15 m²

- Achterzijde
- Rolluik elektrisch

Slaapkamer II – circa 10 m²

- Voorzijde

Slaapkamer III – circa 6 m²

- Achterzijde

Badkamer – circa 4 m²

- Badkamer (2001) is in het verleden iets vergroot richting slaapkamer II
- Ligbad
- Douchecabine
- Thermostaatkranen
- Wastafelmeubel
- Designradiator
- Inbouwspots
- Betegeld tot plafond
- Raam voor ventilatie (mechanische ventilatie moet nagekeken worden)
- Betonvloer

ZOLDER

Voorzolder – circa 4 m²

- Vaste trap naar zolder
- Nokhoogte 2,06 m¹
- Klein dakraam achterzijde (hendel te vervangen)
- Bergruimte onder de schuine kap
- CV-ketel
- Opstelplaats wasmachine / droger

Slaapkamer IV – circa 11 m²

- Dakopbouw ter plaatse van slaapkamer
- Nokhoogte 2,76 m¹ ter plaatse van dakopbouw
- Dakopbouw breed 2,60 m
- Rolluik elektrisch, achterzijde
- Bergruimte onder de schuine kap / vaste kast voorzijde

TUIN

- Kavel van 154 m² / kadaster G 1075
- Tuin nieuw aangelegd omstreeks 2011
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten
- Afmeting achtertuin circa 11,40 x 6,00 meter
- Douglas houten overkapping (2019) van 11 m², nu in gebruik als fietsenberging, met afsluitbare poort
- Stenen berging van 8 m², met betonvloer en elektra (platte dak vernieuwd door vorige eigenaar)
- Elektrisch zonnescherm 2009
- Buitenkraan voor- en achterzijde
- Gelegen aan de Van Brederodestraat met brede groenstrook, met zicht op de Kerkweg

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1970
- Traditioneel gebouwd
- Vloeren: begane grond vloer beton. Verdiepingsvloeren houten balklagen. Aanbouw bijkeuken hout
- Kozijnen: kunststof kozijnen (type draai/kiep) met HR++ glas, 2001. Ter plaatse van woonkamer achterzijde, begane grond voorzijde (zowel woonkamer, hal / voordeur), 1e verdieping voor- en achterzijde, dakopbouw zolder. Houten kozijnen met enkel glas ter plaats van aanbouw bijkeuken. Die kozijnen zijn onderhoudsgevoelig / gedateerd aan de achterzijde
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie. Houten delen aanbouw bijkeuken
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Plat dak aanbouw en berging vernieuwd door vorige eigenaar)
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR 2025
- Meterkast: vernieuwde groepenkast (2024 t.b.v. inductie en zonnepanelen), glasvezel aanwezig (tot voordeur), slimme meters gas en elektra
- Isolatie: dakisolatie en HR++ glas (bij kunststof kozijnen)
- 5 zonnepanelen, 400 Wp, opbrengst circa 1.341 Kwh per jaar
- Woonoppervlakte circa 106 m²
- Externe bergruimte circa 19 m² (11 m² overkapping en 8 m² stenen berging)
- Inhoud circa 375 m³



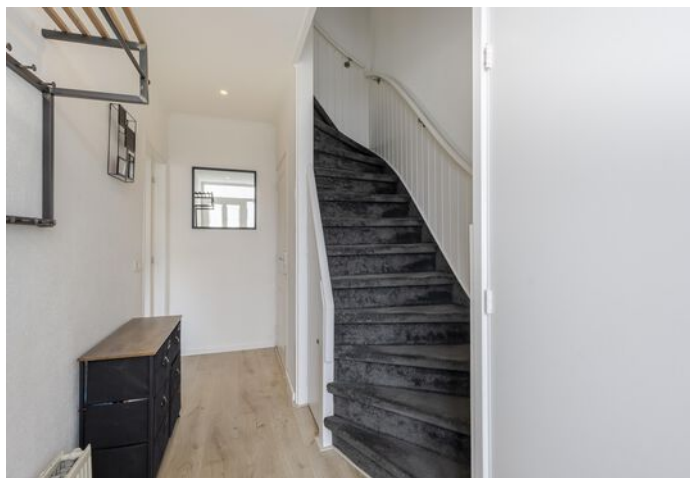
*"Ruime, lichte doorzon
woonkamer, zithoek
voorzijde, eettafel
achterzijde, aansluitend
de open keuken"*







"De open keuken is gemoderniseerd en voorzien van nieuwe inbouwapparatuur, aansluitend bijkeuken"



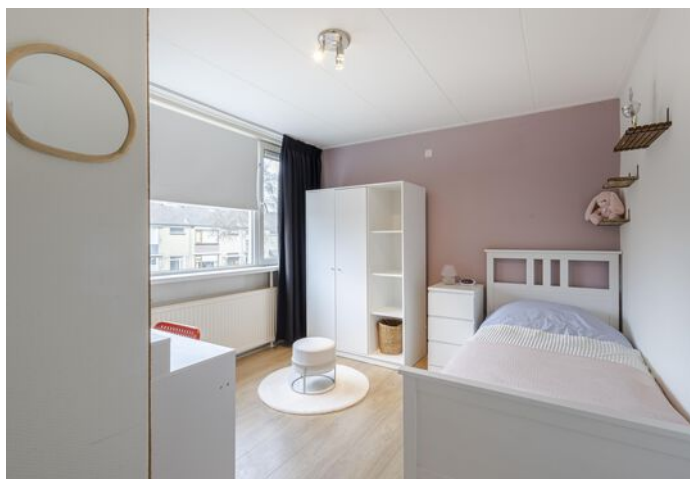








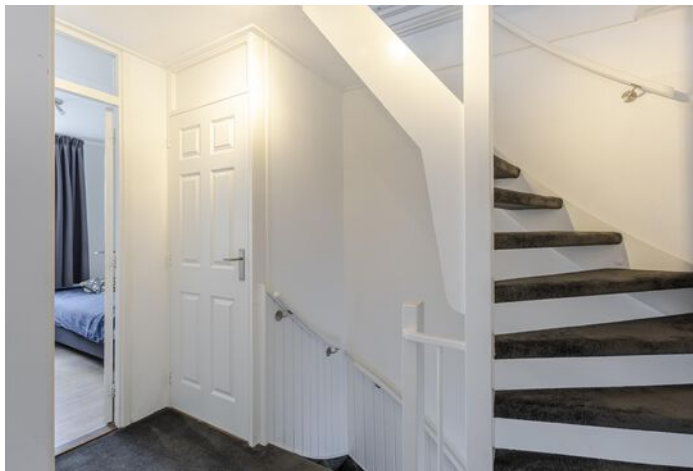
"Op de 1e verdieping zijn er 3 slaapkamers en een ruime badkamer met ligbad, douchecabine en wastafelmeubel"











*"Vaste trap naar
voorzolder met CV,
wasmachine / droger en
aansluitend slaapkamer
IV met dakopbouw"*







*"Douglas houten
overkapping in de
achtertuin van 11 m²
met daarnaast een
stenen berging van 8 m²"*









Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Brederodestr 79



12345
25

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

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

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Giessenburg
Sectie G
Perceel 1075

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

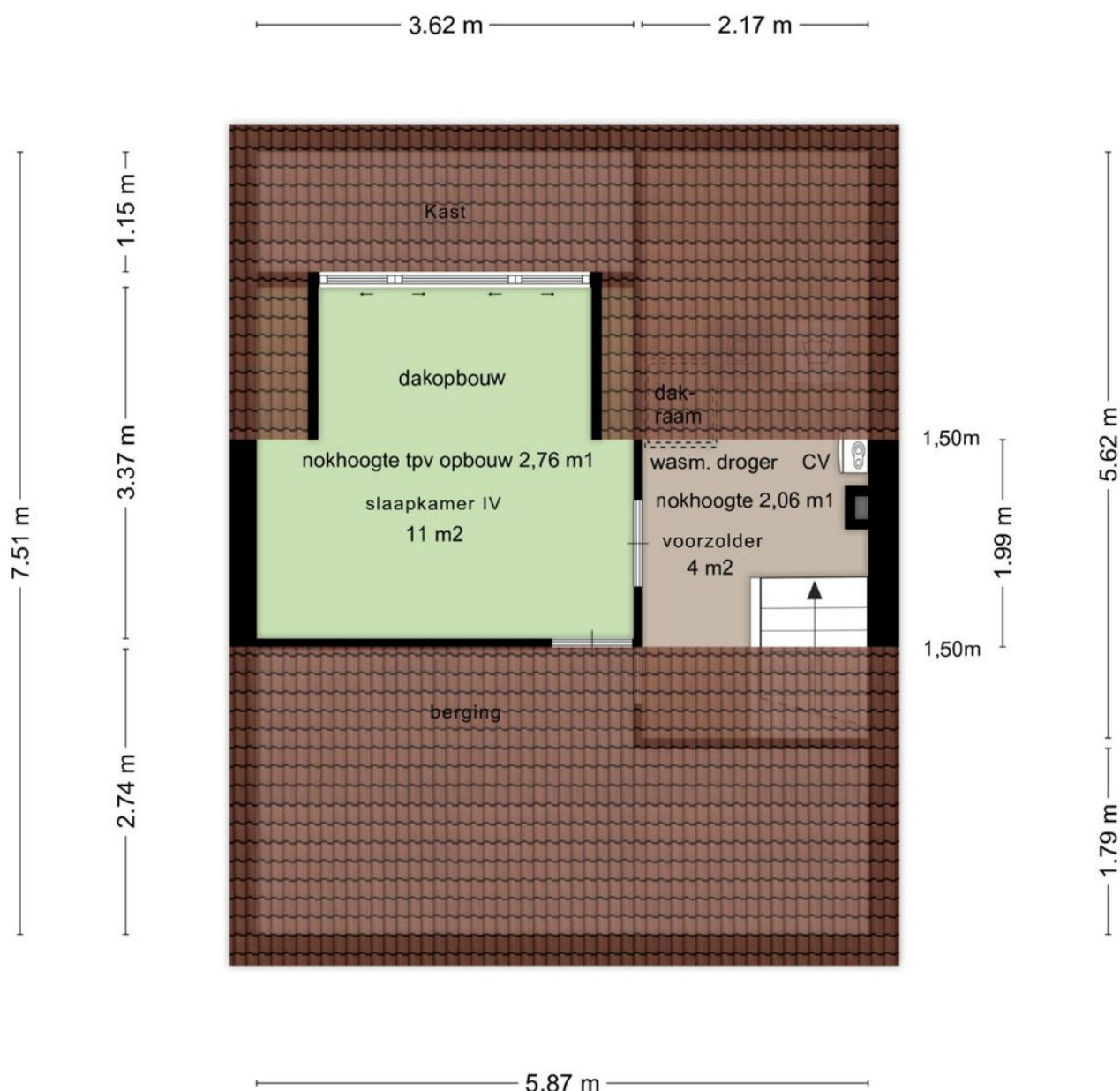
1e verdieping



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

Plattegrond

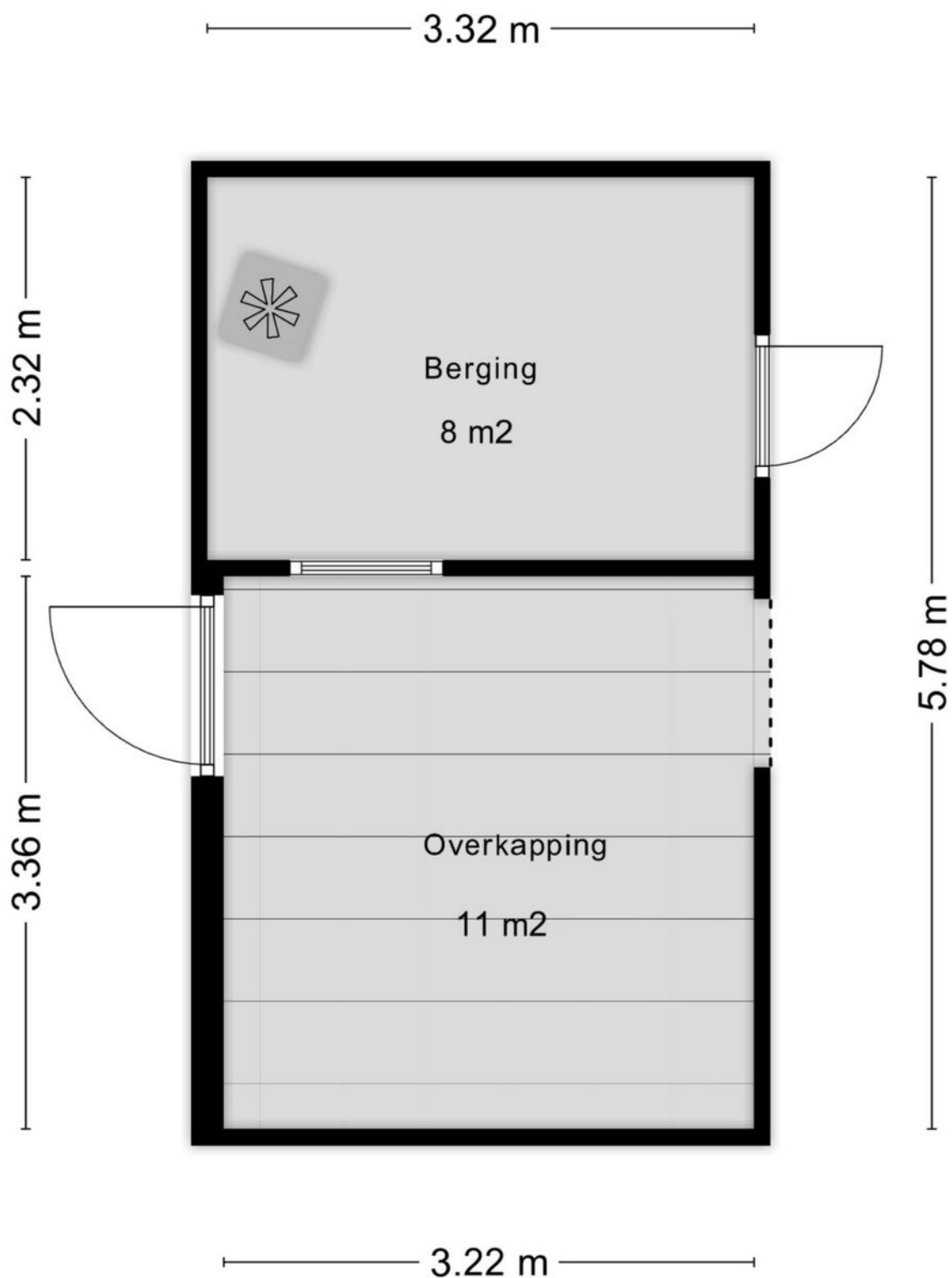
Zolder



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

Plattegrond

Berging



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