



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Bovenkerkseweg 52

3381 KC Giessenburg

Vraagprijs: € 589.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **128 m²**

PERCEELOPPERVLAKE: **355 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
128 m²



Inhoud
500 m³



Bouwjaar
1995



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	355 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ² (garage)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk HR-glas
Verwarming / warm water	c.v.-ketel Nefit HR, combiketel uit 2013, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische boiler eigendom
Kozijnen	volledig hout
Elektra	9 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, 2 dakramen, rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	3 auto's op eigen terrein
Tuinligging	achtertuin, 58 m ² , west

Iedere dag iets te beleven

Op zoek naar een fijne 2-onder-1-kapwoning met garage een praktische indeling én een ligging waar iedere dag iets te beleven valt? Dan is deze woning in Giessenburg absoluut het bekijken waard. Hier combineer je het comfort van een degelijk gebouwde woning uit 1995 met de charme van wonen op steenworp afstand van de Giessen.

En dat merk je niet alleen buiten. Vanuit de woonkamer kijk je richting het water, waar het hele jaar door van alles gebeurt. Bootjes die voorbijvaren, kinderen die zwemmen, vissers langs de kant en in de winter, als het weer meewerkt, schaatsers op het ijs. En als echte kers op de taart is er natuurlijk de tweejaarlijkse gondelvaart, wanneer de Giessen verandert in een sfeervol decor vol prachtig versierde boten. Een ligging die je niet snel ergens anders vindt!

De woning dateert uit 1995 en profiteert daarmee van een bouwperiode waarin degelijk bouwen en praktische woonkwaliteit hand in hand gingen. Zo beschikt de woning over hardhouten kozijnen en betonnen verdiepingsvloeren. Bovendien is er al sprake van een energielabel B. Een prima uitgangspunt dus, waarbij je met relatief eenvoudige maatregelen, zoals het plaatsen van zonnepanelen, het energieverbruik en energielabel nog verder kunt verbeteren.

Ook praktisch is deze woning sterk. De garage is binnendoor bereikbaar, waardoor deze niet alleen ideaal is voor het stallen van een auto, fietsen of andere spullen, maar ook gemakkelijk als extra bergruimte of hobbyruimte gebruikt kan worden. Een deel van de garage doet momenteel dienst als bijkeuken. En parkeren? Geen probleem: op eigen terrein is ruimte voor meerdere auto's.

En dan natuurlijk Giessenburg zelf. Het dorp is niet voor niets populair. Je woont hier heerlijk landelijk en groen, terwijl de dagelijkse voorzieningen gewoon binnen handbereik zijn. De goede bereikbaarheid maakt Giessenburg bovendien een aantrekkelijke woonplaats voor wie rustig wil wonen, maar niet afgelegen wil zitten.



Volop ruimte

Via de entree aan de zijkant kom je in de hal, met het toilet, de meterkast en de hardhouten trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar.

De lichte woonkamer is een heerlijke plek om te wonen. De raampartijen zorgen niet alleen voor veel daglicht, maar bieden ook dat bijzondere uitzicht over de Giessen. De vloerverwarming zorgt ondertussen voor aangenaam comfort.

Aan de achterzijde staat de woonkamer in verbinding met de open keuken en de aangrenzende geïsoleerde tuinkamer. Die tuinkamer is een heerlijke aanvulling op de leefruimte en vormt een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Vanuit hier loop je zo de achtertuin in, maar kun je ook binnendoor naar de garage.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Daarmee is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerkplek of hobbykamer.

En dan is er nog de tweede verdieping. Deze bereik je via een vaste hardhouten trap en is momenteel één grote, open ruimte. Juist hier ligt nog een mooie kans: met relatief eenvoudige aanpassingen is deze verdieping uitstekend om te vormen tot vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De achtertuin ligt op het westen en is verzorgd aangelegd. Sierstraatwerk, hagen, plantenborders en siergrind zorgen voor een onderhoudsvriendelijke en sfeervolle buitenruimte. Dankzij de ligging op het westen kun je hier bovendien heerlijk van de middag- en avondzon genieten.



Uitzicht woonkamer op een winteravond



Woonkamer





Woonkamer



Keuken



Eetgedeelte en toegang tot tuinkamer



Keuken



Keuken





Tuinkamer





Tuinkamer met toegang tot de garage



Garage



Hal met trapopgang 1e verdieping



Entree



Toilet



Overloop 1e verdieping en trapopgang 2e verdieping



Slaapkamer 2



Slaapkamer 1 met inbouwkast





Slaapkamer 3





Badkamer





Zolderkamer





Achtertuin





Terras achterzijde



Achterzijde woning



Oprit



Voorzijde woning



Voorzijde woning



Oprit en garage



Straatbeeld





De Giessen



De Giessen



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels + vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - 1e verdieping
toilet	vloertegels + vloerverwarming	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje - raampje zijgevel
woonkamer	vloertegels + vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	voorzien van ramen in voor- en zijgevel (Giessenzicht) toegang tot: - open keuken - tuinkamer middels schuifpui
keuken	vloertegels + vloerverwarming	spachtelputz	sputwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron (2019) - vaatwasmachine (2020) - inductiekookplaat (2000) - afzuigkap - close-in-boiler
tuinkamer	vloertegels	MDF delen	MDF delen	voorzien van: - 2 lichtkoepels - glaspui - 3 deuren achterzijde toegang tot de garage
bijkeuken / garage	vloertegels	schoon metselwerk	houten delen	voorzien van: - pantry met afzuigkap - geïsoleerde sectionaaldeur - witgoedaansluiting toegang tot de tuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	spachtelputz	sputwerk	voorzien van raam zijgevel toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - 2e verdieping middels vaste open trap
slaapkamer 1	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - dakkapel met 1 draai en 2 vaste ramen - vaste kastenwand

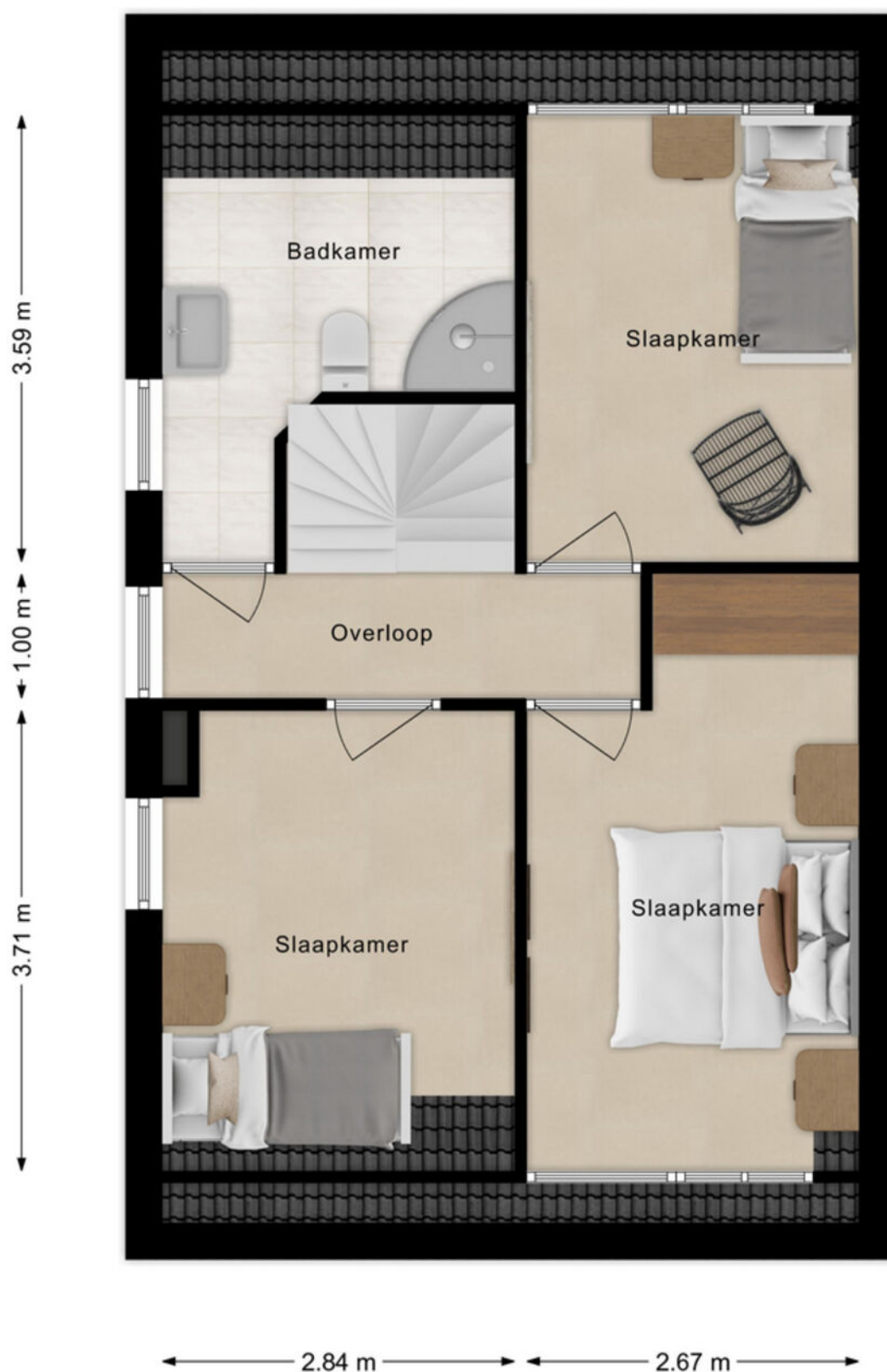
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
VERVOLG 1e VERDIEPING				
slaapkamer 2	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - knieschotbergingen - raam zijgevel
slaapkamer 3	tapijt	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - dakkapel - 2 vaste en 1 draairaam
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	voorzien van: - raam zijgevel - hoekdouche - 2e toilet - wastafelmeubel
2e VERDIEPING				
zolderkamer	tapijttegels	stukwerk	dakplaat + balken	voorzien van: - 2 Veluxdakramen - knieschotbergingen - CV-opstelling - mechanische ventilatiebox
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: - terras - siergrind - hagen - plantenborders

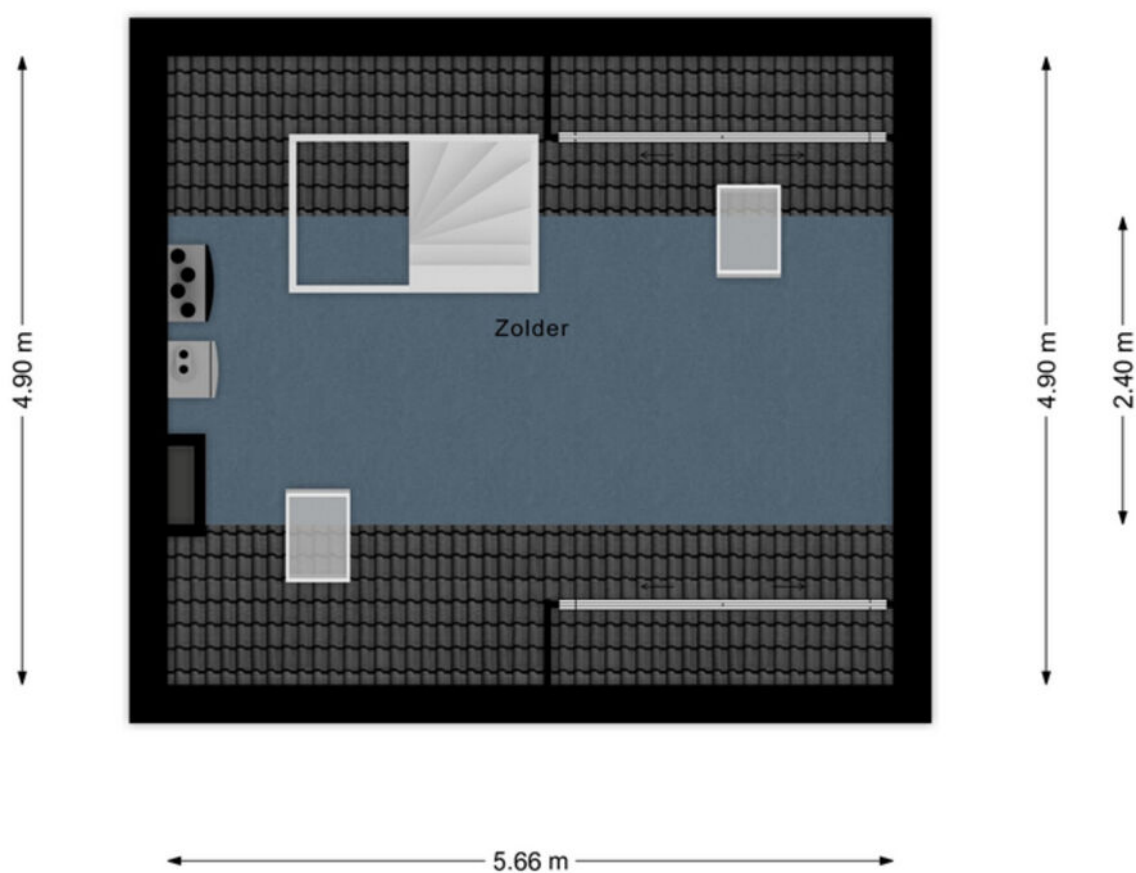
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

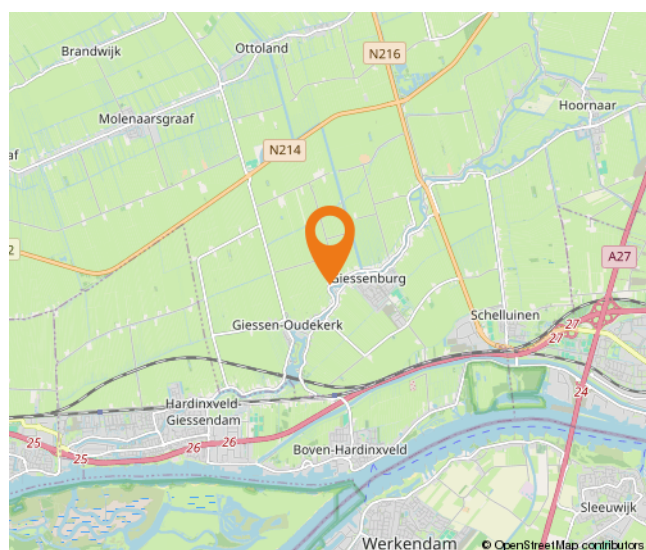
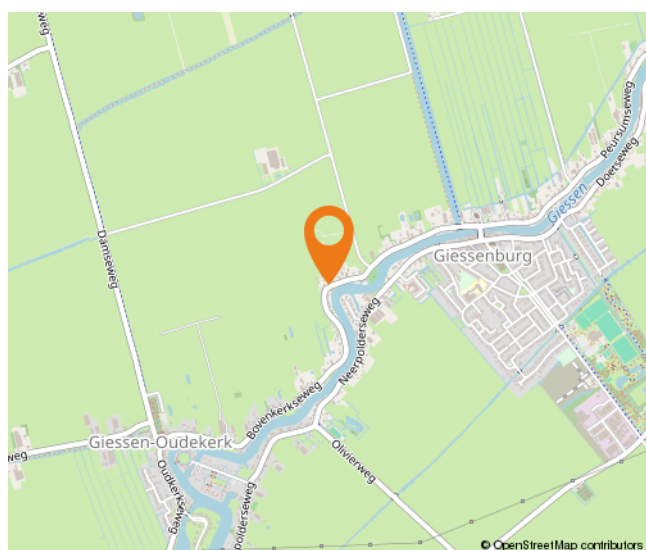
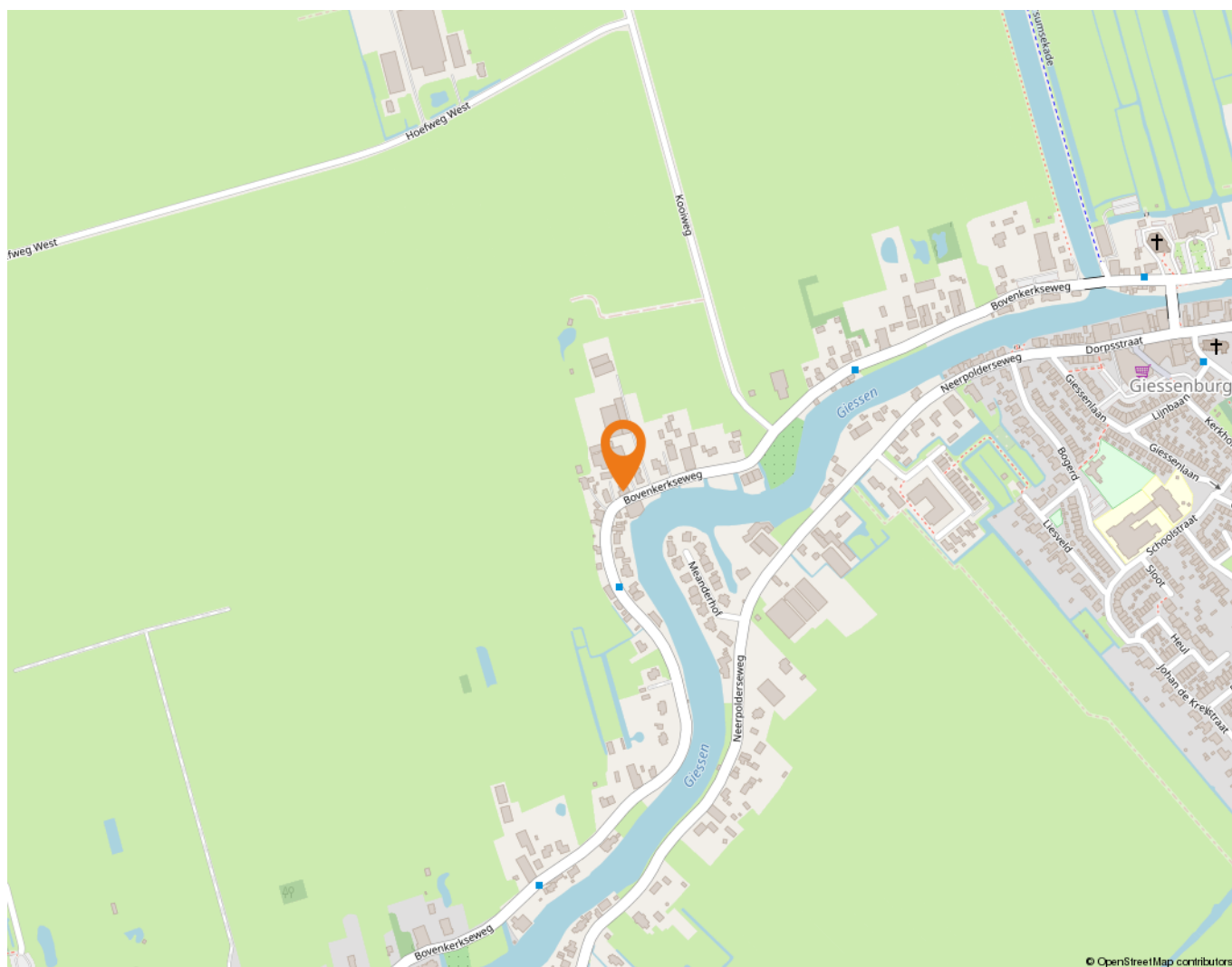


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Giessenburg Sectie I Perceel 314	kadaster 
---------------------	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 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.

Kaarten



Wonen in Giessenburg

Giessenburg is echt een pareltje in de gemeente Molenlanden. Pittoresk, sfeervol, gemoedelijk – woorden schieten bijna tekort wanneer je het hebt over dit dorp aan de Giessen.

Als je door Giessenburg rijdt, dan kan je niet om de Giessen heen. Gelukkig maar, want deze rivier wil je ook niet missen. Aan dit prachtige water liggen niet voor niets talloze woningen; het uitzicht is er prachtig. Het is er volop genieten van langsvarende bootjes, kinderen die het water ontdekken en inwoners die lekker aan de waterkant in hun tuin zitten. Giessenburg is een gewild dorp, met trekkers als de Bovenkerseweg, Peursumseweg en de Neerpolderseweg, die net als het water door de polder heen meanderen. Er zijn meerdere buurtschappen te vinden in het dorp, zoals Giessen-Oudekerk, Klein Peursum, Pinkeveer en Muisbroek. In Giessenburg is het goed wonen!

En goed leven. Er zijn diverse voorzieningen te vinden, zoals een supermarkt, een museum, een dierenarts, een zalen- en partycentrum, sportverenigingen als een voetbalvereniging en een tennisclub en niet te vergeten een zwembad, dat mensen uit de hele omgeving trekt. Verder zijn er diverse scholen in Giessenburg, zoals een kleuterschool en meerdere basisscholen. In het dorp zijn ook diverse restaurants en cafés te vinden. Op korte afstand zijn grotere plaatsen te vinden als Gorinchem en Sliedrecht.

Eén van de stokpaardjes van Giessenburg is de Graanbuurt. Hier zijn allerlei sfeervolle winkels te vinden, perfect voor een (mid)dagje uit. En dat in eigen dorp nog wel! Niet voor niets komen mensen van ver buiten Giessenburg naar het dorp toe voor de Graanbuurt, want het is er een oase van winkelgenot. Giessenburg mag dan wel niet heel groot zijn, alles is er te vinden voor een fijn, rustig leven waarbij ook levendigheid opgezocht kan worden voor wie dat wenst.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast met spiegeldeur en kastinterieur slaapkamer	X		
- Inbouwkasten op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
-	X		
- Werkbank/tafel op zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Close-in Boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Handdoekenrek	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



Hoe nu verder?



1. Bezichtiging

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft u op de hoogte van toekomstig aanbod.



2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.



4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op
social media!**



Hardinxveld-Giessendam

Peulenstraat 137
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Sliedrecht

Thorbeckelaan 1
3362 BL Sliedrecht

Contact

 0184 – 670 733
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733