

Kerkhoflaan 2

3381 AR GIESSENBURG

Vraagprijs € 365.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Hoekwoning met aanbouw aan de achterzijde
Woonoppervlakte	79 m²
Perceeloppervlakte	148 m²
Inhoud	307 m³
Bouwjaar	1961
Tuin	Parkeergelegenheid op eigen terrein, vrij gelegen, achtertuin noordoosten
Berging	Aangebouwde stenen berging van 6 m²
Verwarming	Hybride warmtepomp, 3 x airco, vloerverwarming woonkamer en hal
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijke vloerisolatie, HR++ / triple glas
	8 zonnepanelen, 2019, 320 Wp
	Energielabel A+

Vrij gelegen hoekwoning met parkeergelegenheid op eigen terrein, gerenoveerde en verduurzaamde woning met hybride warmtepomp, 8 zonnepanelen, energielabel A+, isolatie en kunststof kozijnen met HR++ / triple glas, aanbouw aan de achterzijde met daarin de keuken, vloerverwarming in de woonkamer en hal, 3 slaapkamers en grote bergzolder met vlizotrap, heerlijk ruimte tuin, rustig en vrij wonen naast een plantsoen en toch in het centrum van Giessenburg met alle voorzieningen binnen handbereik

De Kerkhoflaan 2 in Giessenburg is een geweldige kans voor starters op de woningmarkt. De huidige eigenaar heeft de woning in 2018 gekocht en aanzienlijk geïnvesteerd in de woning. Er zijn grote investeringen gedaan die jij als koper niet meer hoeft te doen!

Zo is de begane grond vloer in de woonkamer / hal vernieuwd door een geïsoleerde vloer en voorzien van vloerverwarming. Tevens zijn de spouwmuren geïsoleerd en is de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen, op het dakraam van de zolder na. Zonnepanelen geplaatst, hybride warmtepomp en nagenoeg de gehele woning voorzien van nieuwe afwerkingen. Het enige dat nog gemoderniseerd kan worden is de badkamer.

Door de vorige eigenaren, die hier ruim 50 jaar gewoond hebben, is omstreeks 1980 een aanbouw aan de achterzijde geplaatst, waar nu de keuken in is gesitueerd. Deze grenst nu aan de stenen berging.

Leuke en rustige locatie naast een plantsoen en de achtergelegen begraafplaats.

- Hoekwoning, met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Bouwjaar 1961
- Aanbouw achterzijde omstreeks 1980
- Kunststof kozijnen met HR++ / triple glas
- Hybride warmtepomp
- 8 zonnepanelen
- Isolatie: gedeeltelijke vloerisolatie begane grond, tussenvloer, spouwmuurisolatie, dakisolatie
- Energietabel A+
- Woonkamer en hal voorzien van nieuwe geïsoleerde 'Compofloor' met vloerverwarming
- Elektrische installatie / groepenkast vernieuwd
- 3 x airconditioning
- Rolluiken elektrisch voor- en achterzijde
- Gerenoveerd en verduurzaamd
- 3 slaapkamers
- Badkamer begane grond
- Vlizotrap naar bergzolder
- Toilet bij hoofdslaapkamer
- Rustige ligging en toch in het centrum van Giessenburg met alle voorzieningen binnen handbereik

BEGANE GROND

- Entree / hal
- Kruipluik
- Meterkast
- Trapopgang

BEGANE GROND

Woonkamer – circa 25 m²

- Lichte doorzon woonkamer met 2 zijramen voor extra lichtinval
- Comfortabele vloerverwarming met laminaatvloer
- Trap/kelderkast
- Strak gestuukt plafond
- Gesausde wanden
- Zithoek voorzijde / eethoek achterzijde
- Airconditioning

Badkamer – circa 2 m²

- Douche met thermostaatkraan
- Wastafelmeubel
- Mechanische ventilatie

Toilet

- Duoblok toilet

Keuken – circa 6 m²

- Gesitueerd in de aanbouw
- Moderne keuken in hoekopstelling, vernieuwd in 2019
- Vaatwasser
- Koelkast
- Inductie kookplaat
- Afzuigschouw, schuin model
- Spoelbak
- Inbouwspots in plafond
- Deur naar achtertuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Vlizotrap naar bergzolder

Slaapkamer I – circa 12 m²

- Gelegen aan de voorzijde
- Gisplaten plafonds op de 1e verdieping
- Airconditioning
- Toegang tot toilet (wandcloset, hangend toilet) met wastafel op de hoofdslaapkamer, ideaal om op deze manier over een toilet op de slaapverdieping te beschikken!

Slaapkamer II – circa 11 m²

- Gelegen aan de achterzijde
- Airconditioning

Slaapkamer III – circa 8 m²

- Gelegen aan de achterzijde
- Vaste kast met wastafel
- Opstelplaats wasmachine

ZOLDER

Zolder – circa 6 m²

- Bereikbaar met vlizotrap
- Dakraam achterzijde
- Nokhoogte circa 1,85 m¹
- Opstelling hybride warmtepomp, CV-ketel, MV en verdeler zonnepanelen
- Veel bergruimte

TUIN

- Kavel van totaal 148 m², twee percelen kadaster G 1856 (141 m²) en 2572 (7 m²)
- Vrij en rustig gelegen aan een plantsoen en nabij Kerkhof
- In het centrum met alle voorzieningen binnen handbereik
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Achtertuin op het noordoosten
- Afmeting achtertuin circa 7,80 m (diepte) x 6,60 m (breedte)
- Aangebouwde stenen berging met asbest golfplaten
- Achter de berging is tevens nog een deel tuin met plaats voor buiten spullen
- Achtertuin bestraat met afsluitbare poort
- Voortuin met grind en beplanting, strak aangelegd
- Wonen in het gewilde en fijne dorp Giessenburg!

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1961
- Aanbouw achterzijde omstreeks 1980
- Traditioneel gebouwd
- Funderingsrisico niet verhoogd (A,B,C)
- Vloeren: begane grond vloer in woonkamer en hal voorzien vernieuwd door geïsoleerde Compofloor met vloerverwarming (2024), beton: hal achterzijde, badkamer en toilet, aanbouw keuken houten balklaag
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie woning (hoofdgebouw), geïsoleerd met parels (2020), aanbouw metselwerk met kunststof pui en trespas
- Kozijnen: kunststof kozijnen met HR++ (2021) en triple glas 1e verdieping achterzijde (2025), stalen dakraam zolder enkel glas
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt, plat dak met bitumineuze dakbedekking
- Isolatie: vloerisolatie Compofloor woonkamer en hal voorzien, aanbouw keuken met parels onder de vloer, spouwmuurisolatie woning (2020), dakisolatie woning en aanbouw
- Warm water en verwarming: hybride warmtepomp 2023 (verwarmen woning), CV-ketel Intergas 2025 (warm water), 3 x airco unit, zowel koelen als verwarmen (woonkamer, slaapkamer I en II), 2021 en 2025
- 8 zonnepanelen uit 2019, 320 Wp, opbrengst 2.449 kWh (2026, t/m oktober)
- Mechanische ventilatie Duco (2024)
- Meterkast: vernieuwde groepenkast 2019, bedrading grotendeels vernieuwd
- Rolluiken: voorzien begane grond en 1e verdieping. Achterzijde 1e verdieping, elektrisch
- Woonoppervlakte circa 79 m²
- Overige inpandige ruimte circa 13 m² (zolder woning 6 m² en berging 7 m²)
- Inhoud circa 307 m³



*"Lichte, moderne
woonkamer met veel
lichtinval, trap/
kelderkast en
comfortabele*

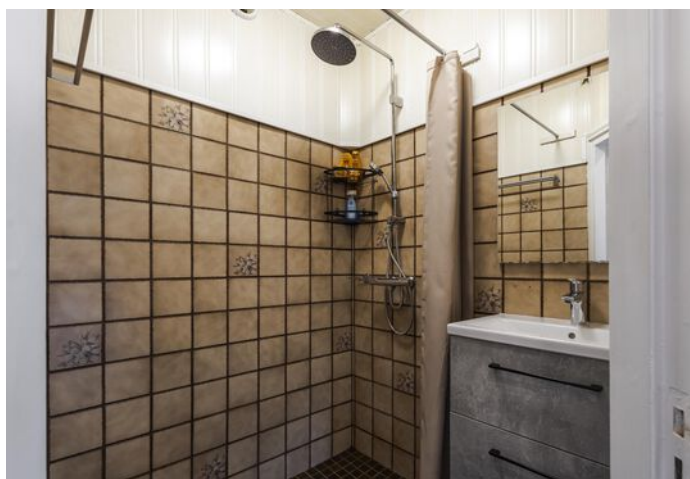








*"De luxe keuken is
gesitueerd in de aanbouw
aan de achterzijde,
badkamer is gelegen op
de begane grond"*

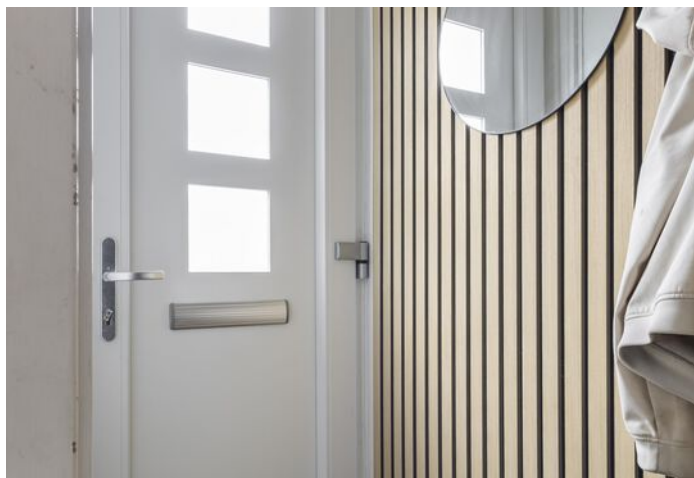
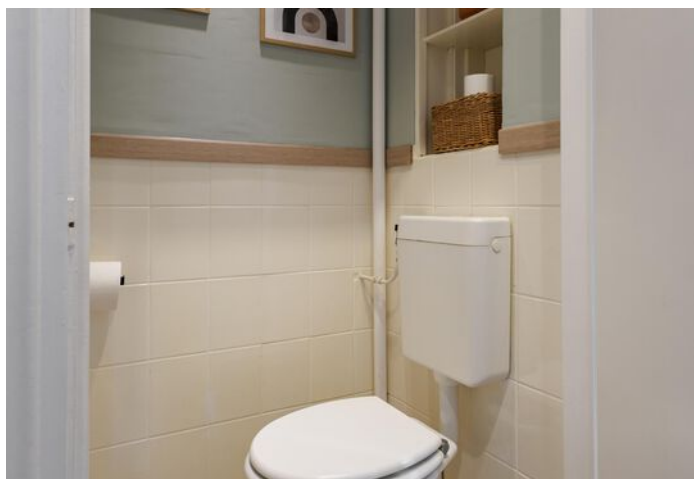








"Badkamer met douche, wastafelmeubel en mv, daarnaast toilet, hal met meterkast / trapopgang, slaapkamer I"







"Slaapkamer I met eigen toilet en wastafel, totaal 3 slaapkamers op de 1e verdieping, vlizotrap naar bergzolder, achtertuin"







*"Heerlijk ruime
achtertuin, vrij gelegen
naast een plantsoen, in
het centrum, parkeren
eigen terrein"*

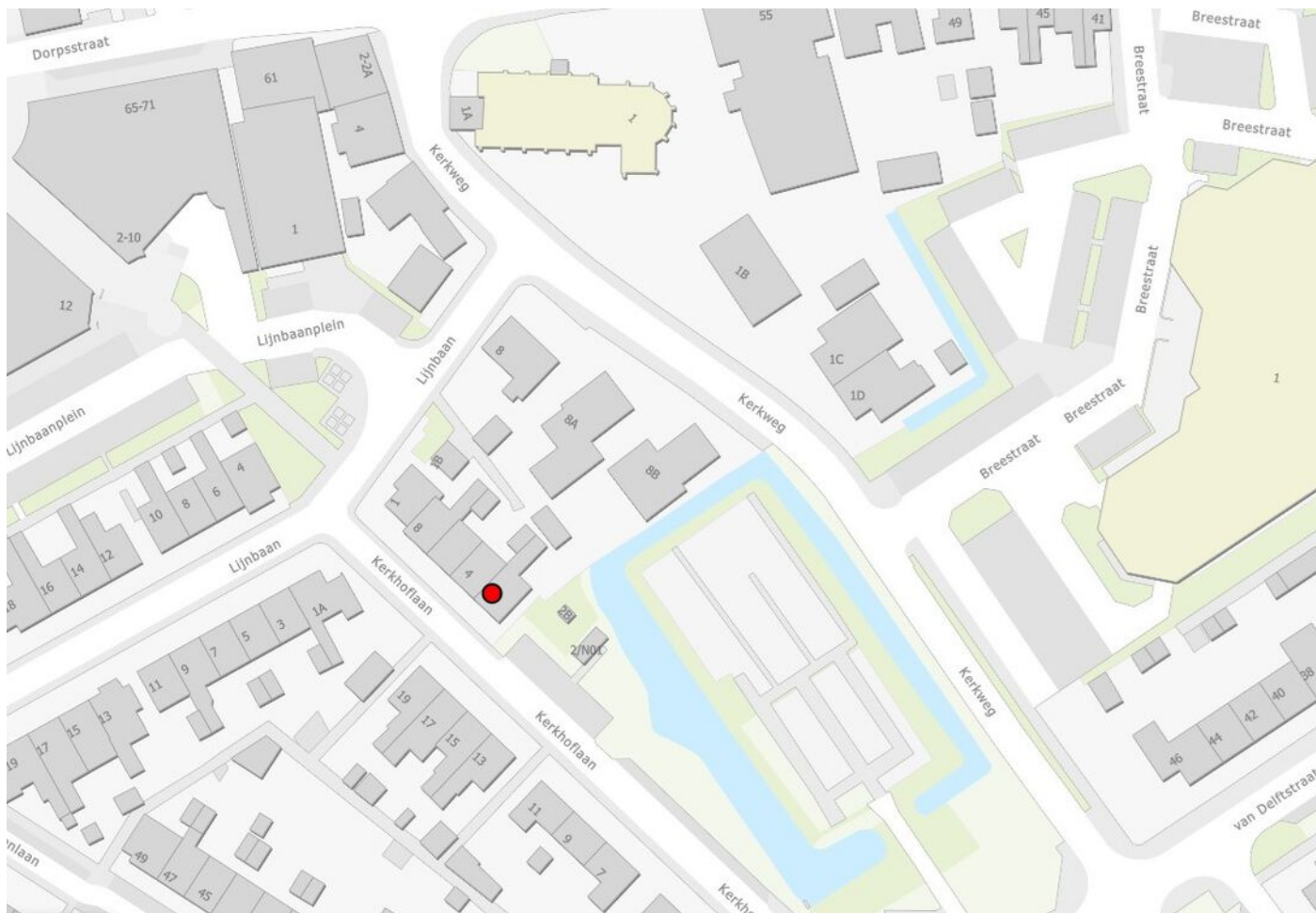












Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkhoflaan 2



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Giessenburg

G

1856

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2026

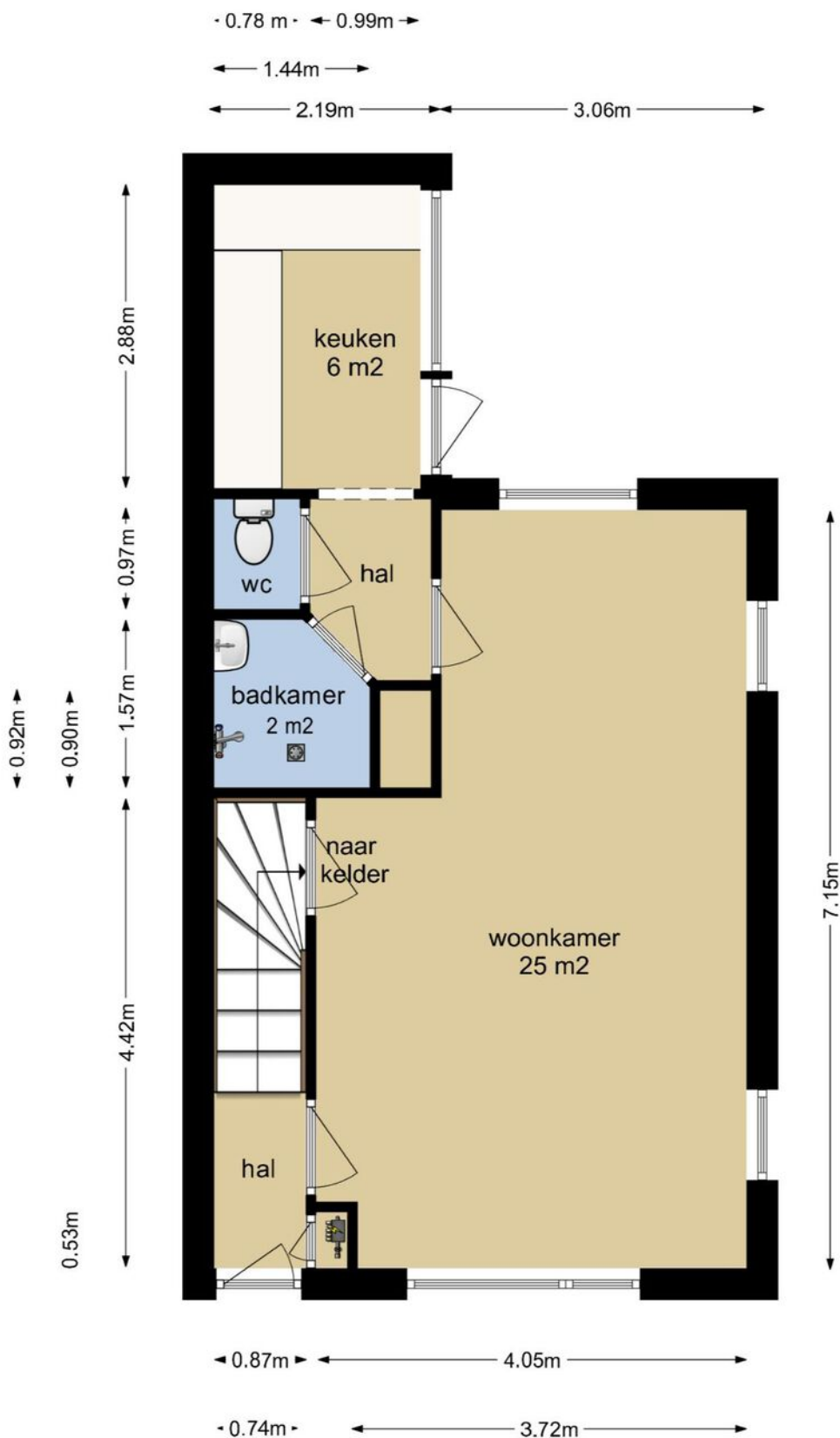
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



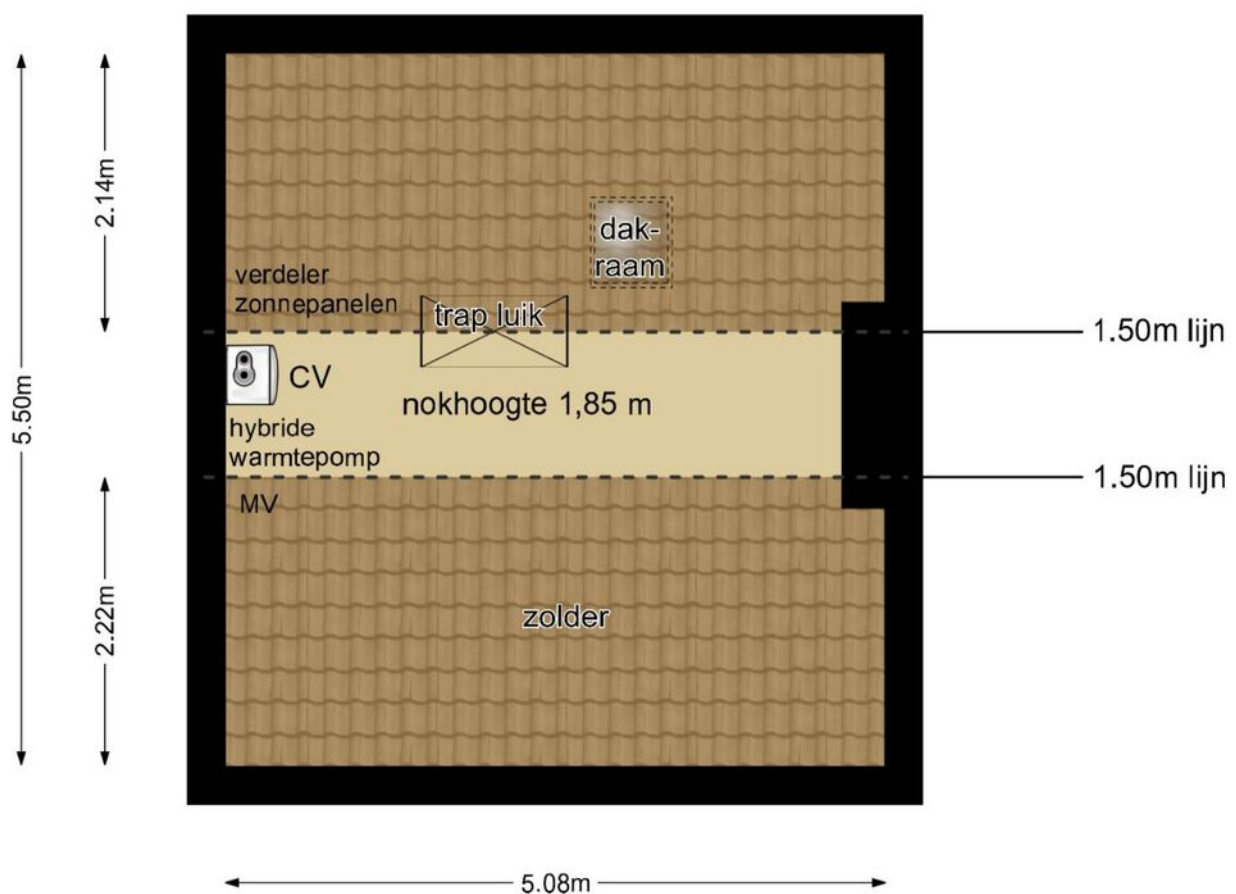
Plattegrond

1e verdieping



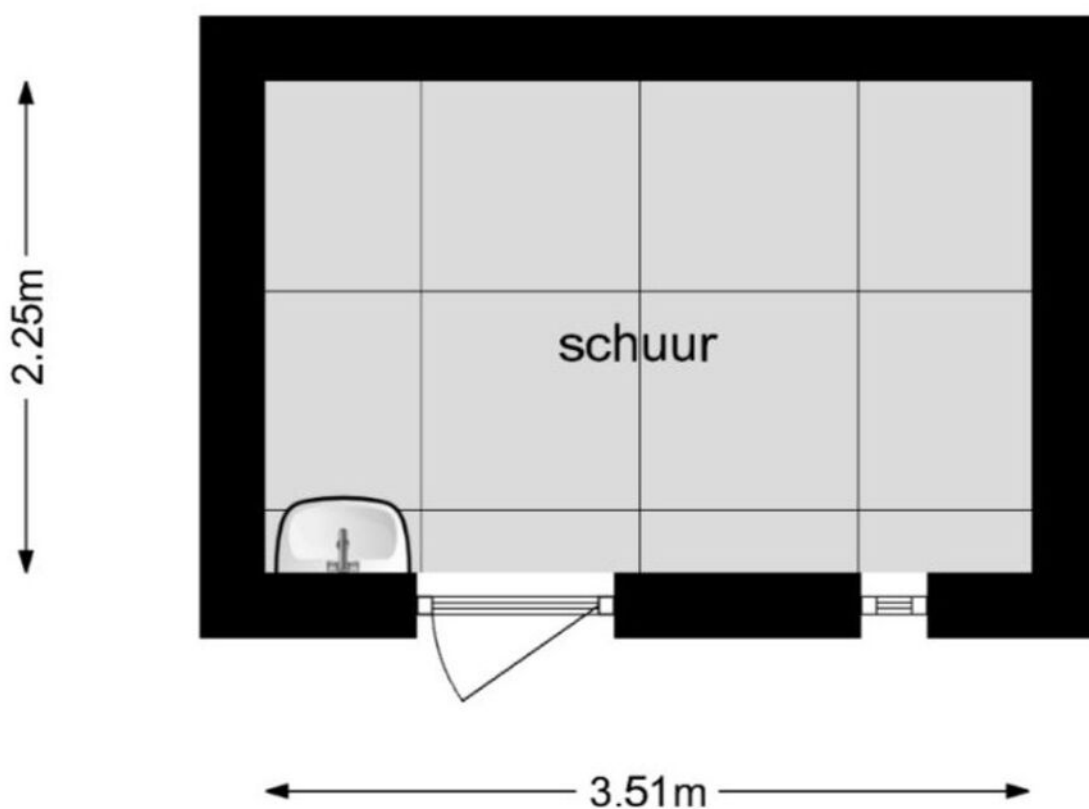
Plattegrond

Zolder



Plattegrond

Berging



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