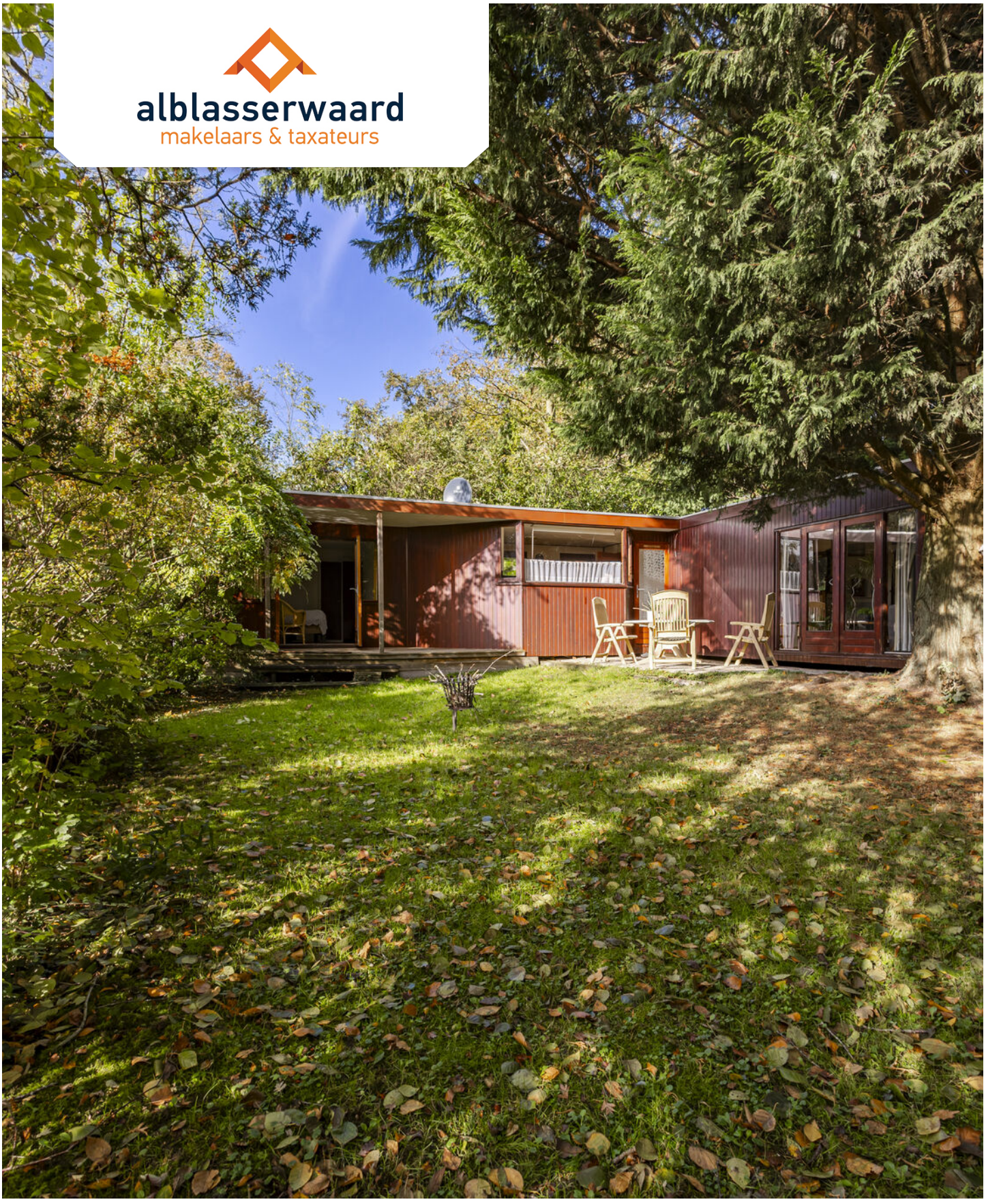
alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Oudkerkse Bos 20
3381 JX GIESSENBURG
Vraagprijs: € 359.000 ,-

WOONOPPERVLAKTE: **57 m²** PERCEELOPPERVLAKTE: **390 m²** ENERGIELABEL: **G**

Kenmerken



Woonoppervlakte
57 m²



Inhoud
180 m³



Bouwjaar
1960



Aantal slaapkamers
2

Perceeloppervlakte	390 m²
Externe bergruimte	6 m² (blokhut)
Gebouw gebonden buitenruimte	6 m² (veranda)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet
Isolatie	geen isolatievoorzieninigen
Verwarming	één gaskachel en airconditioning
Warm water	geiser, gasvoorziening via een tussenmeter en verrekening bij de VvE.
Kozijnen	volledig hout
Elektra	4 groepen voorzien van een zelfstandige 3 x 25 ampère aansluiting
Vloeren	volledig hout
Voorzieningen	rookkanaal, airconditioning
Kruipruimte	nee
Geheid	nee
Energielabel	G
Parkeren	openbaar parkeren op het park
Tuinligging	achtertuin, 220 m², zuidoost
Parkbijdrage	€ 1.786,- per jaar, éénmalige bijdrage voor een nieuw VVE lid € 600,-
Afvalinzameling	verrekening geschiedt via de VvE

Vrijstaand houten chalet op een groene plek

Op zoek naar een heerlijk vrij plekje, omringd door groen en water? Of zie jij juist de mogelijkheden om hier jouw eigen, gelijkvloerse woning te realiseren? Op buurtschap De Giessenburg vind je dit vrijstaande, houten chalet op een verrassend beschut perceel. Een plek met volop privacy, volwassen bomen en een tuin waarin je het buitenleven optimaal kunt beleven.

Groen, beschut en omringd door water

De ligging is zonder meer bijzonder. Het perceel wordt aan drie zijden omsloten door een brede sloot en is bereikbaar via een charmante houten voetbrug. Je auto parkeer je op korte afstand van het chalet. De tuin is groen en volwassen, met hoge bomen rondom, diverse bossages en gazon. Een houten blokhut biedt praktische bergruimte voor bijvoorbeeld tuingereedschap en fietsen.

De Giessenburg is een groen, voormalig recreatiepark dat zich kenmerkt door de rustige, waterrijke omgeving. Een deel van de buurtschap grenst direct aan de Giessen; dit perceel ligt daar niet rechtstreeks aan, maar heeft dankzij de brede sloot rondom wel degelijk een eigen, waterrijk karakter.

Ook de buurtschap zelf maakt een verzorgde indruk. De actieve en betrokken Vereniging van Eigenaren zorgt ervoor dat het terrein er netjes en verzorgd bij ligt. Dat zie je terug in de uitstraling van de omgeving.



Dorps wonen met voorzieningen dichtbij

Het bestaande chalet is bewoonbaar en beschikt over een woonkamer met gashaard, een open keuken, een badkamer met toilet, twee slaapkamers en een bijkeuken. Daarmee is er al een praktische basis aanwezig voor wie op zoek is naar een eenvoudig, vrijstaand verblijf op een fijne plek.

Tegelijkertijd biedt juist de combinatie van de matige staat van het chalet, de perceelafmetingen en de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan aanleiding om verder vooruit te kijken. Wordt dit jouw groene buitenplek, of kies je voor een nieuw te bouwen woning die helemaal aansluit bij jouw woonwensen?
Denk bijvoorbeeld aan een compacte, vrijstaande woning met alle voorzieningen op de begane grond. Ideaal als je gelijkvloers wilt wonen en waarde hecht aan rust, privacy en een groene omgeving. Uiteraard kun je ook kiezen voor een heerlijk eigen plekje waar je vooral geniet van de tuin en het buitenleven.

Ook de omgeving is aantrekkelijk. Giessenburg is een gezellig dorp in de Alblasserwaard, met onder meer winkels voor de dagelijkse boodschappen, horeca, basisschool, sportverenigingen en andere praktische voorzieningen. Het dorp heeft een landelijk karakter, terwijl je voor een uitgebreider aanbod aan winkels en voorzieningen ook terechtkunt in omliggende plaatsen.
Met de auto zijn onder meer Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht goed bereikbaar. Ook de verbinding met de A15 en A27 maakt de regio aantrekkelijk voor wie regelmatig onderweg is.
Een extra pluspunt is de gunstige afstand tot station Boven-Hardinxveld. Daarmee is ook reizen met de trein een interessante mogelijkheid.



Direct bruikbaar, of voor de toekomst!

Wat mag je hier bouwen?

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw, mits het bouwplan aan de geldende regels voldoet. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Een vrijstaande, houten, woning is toegestaan.
- De woning mag, op de begane grond, maximaal 70 m² groot zijn.
- De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter.
- De woning moet minimaal 2 meter uit de erfgrens worden gebouwd.
- Bijgebouwen zijn toegestaan tot gezamenlijk maximaal 15 m² en overkappingen bij de woning tot maximaal 30 m², binnen de overige planregels.
- Het totale bebouwde oppervlak van het bouwperceel mag maximaal 115 m² bedragen.





Entree



Keuken







Woonkamer









Badkamer







Slaapkamer 1





Veranda aangrenzend aan slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Tuin











Vlonder aan slootkant



Loopbrug richting de woning



Voorzijde woning



Hoofdweg Park De Giessenburg





Bovenaanzicht woning









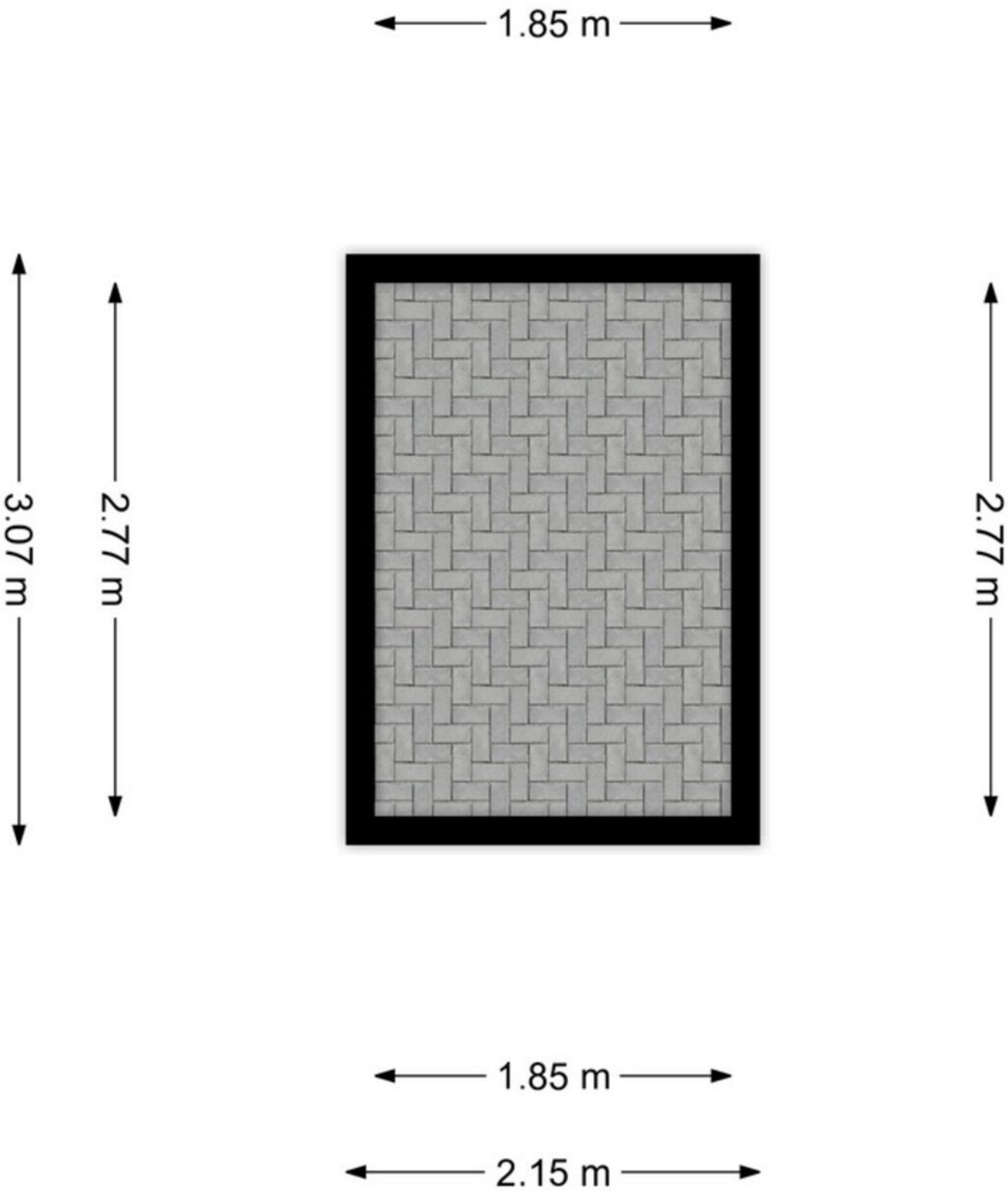
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
keuken/entree	houten delen	houten delen	gipsplaten	open keuken, voorzien van: - gasfornuis - oven toegang tot: - woonkamer - 2 slaapkamers - bijkeuken - tuin
bijkeuken	houten delen	houten delen	gipsplaten	voorzien van: - witgoedaansluiting - meterkast
woonkamer	houten delen	decowall (gesausd)	kurk (gesausd)	voorzien van: - gaskachel - vensters rondom - dubbele tuindeuren toegang tot: - open keuken - badkamer
badkamer	houten delen	houten delen	gipsplaten	voorzien van: - toilet - badgeiser - douche - wastafel
slaapkamer 1	tapijt	houten delen	gipsplaten	voorzien van: - airconditioning - dubbele tuindeuren - raam achter
slaapkamer 2	vinyl	houten delen	gipsplaten	voorzien van: - raampartij voorzijde
BUITEN				
tuin				voorzien van: - gazon - hagen - volgroeide sierbomen - veel privacy - veranda grenzend aan slaapkamer - toegangsbrugje te voet
houten berging				193cm x 293cm volledig hout

Plattegrond



Plattegrond berging



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 waardebepaling 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.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

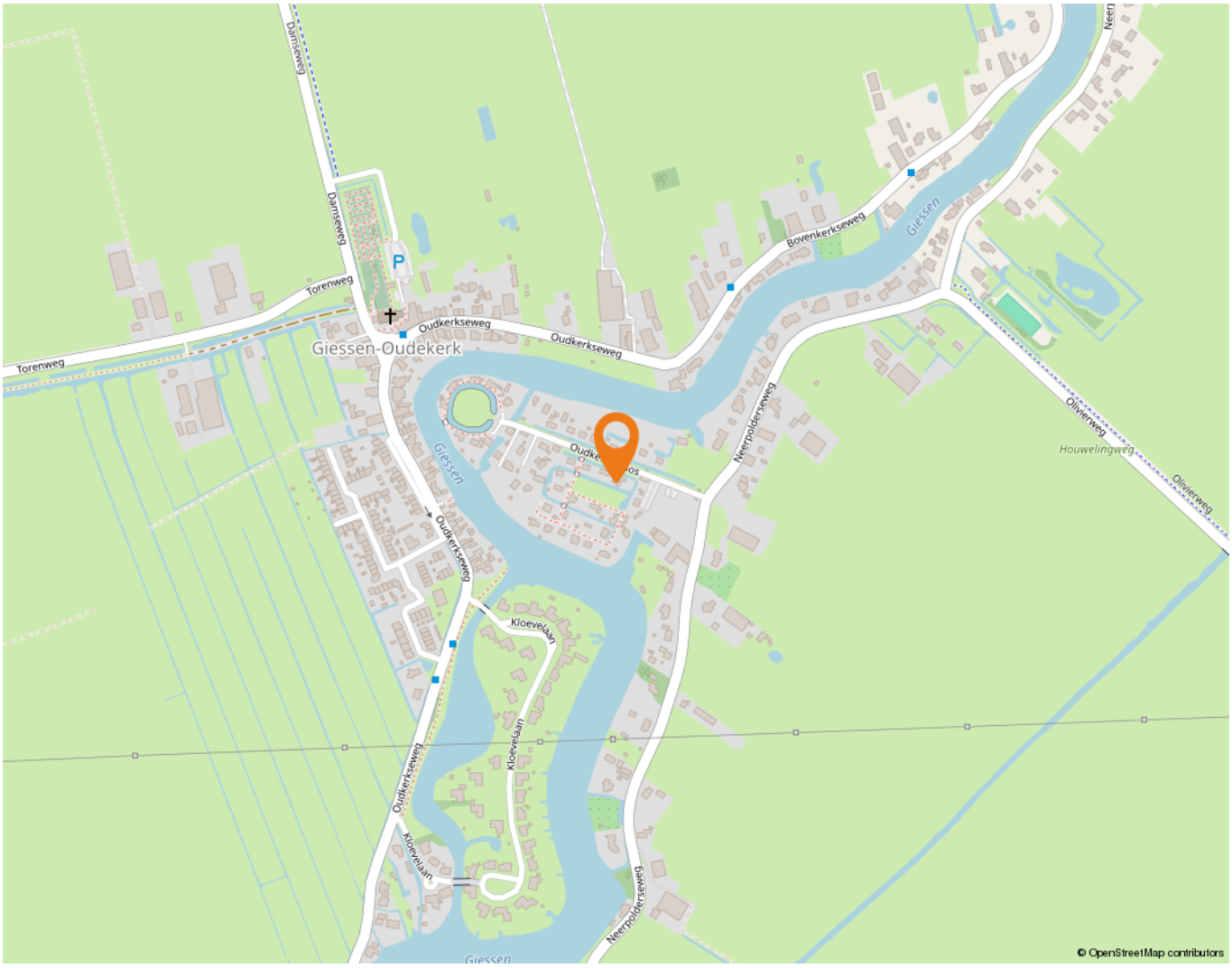
Schaal 1: 500

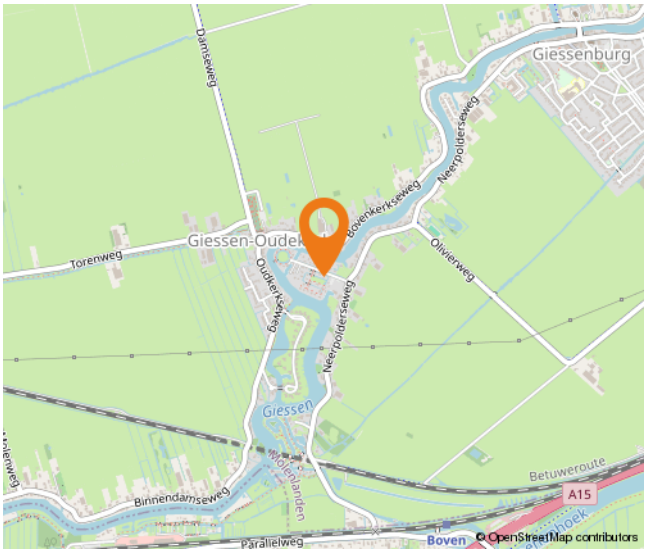
Kadastrale gemeente	Giessenburg
Sectie	G
Perceel	2286

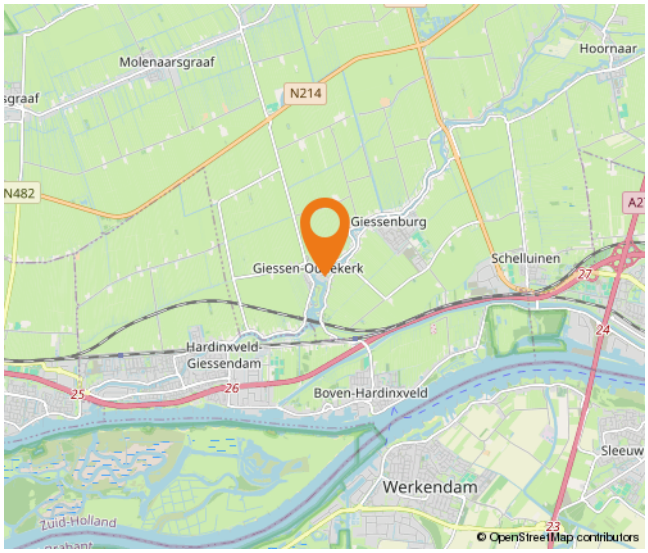
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kaarten


Damseweg
Torenweg
Oudkerkseweg
Giessen-Oudekerk
Bovenkerkseweg
Giessen
Neerpoldersweg
Houwelingweg
Olivierweg
Kloevelaan
© OpenStreetMap contributors


Giessenburg
Damseweg
Neerpoldersweg
Torenweg
Oudkerkseweg
Olivierweg
Giessen
Betuweroute
A15
Binnendamseweg
Parallelweg
Boven
© OpenStreetMap contributors


Molenaarsgraaf
N214
N482
Hoornaar
Giessenburg
Schelluinen
Hardinxveld
Giessendam
Boven-Hardinxveld
Sleeuw
Werkendam
Zuid-Holland
© OpenStreetMap contributors

Wonen in Giessenburg

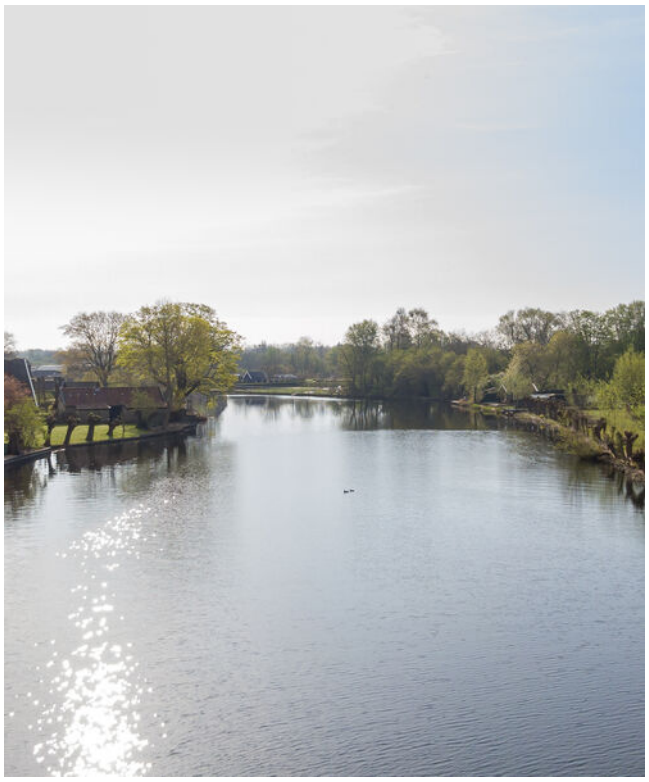
Giessenburg is echt een pareltje in de gemeente Molenlanden. Pittoresk, sfeervol, gemoedelijk – woorden schieten bijna tekort wanneer je het hebt over dit dorp aan de Giessen.

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 Doetseweg en de Neerpolderseweg, die net als het water door de polder heen meanderen. Er zijn meerdere buurtschappen te vinden in het dorp, zoals 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			
(Gas)kachels	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 nieuwbouwontwikkelingen 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!



alblasserwaard
makelaars & taxateurs

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