

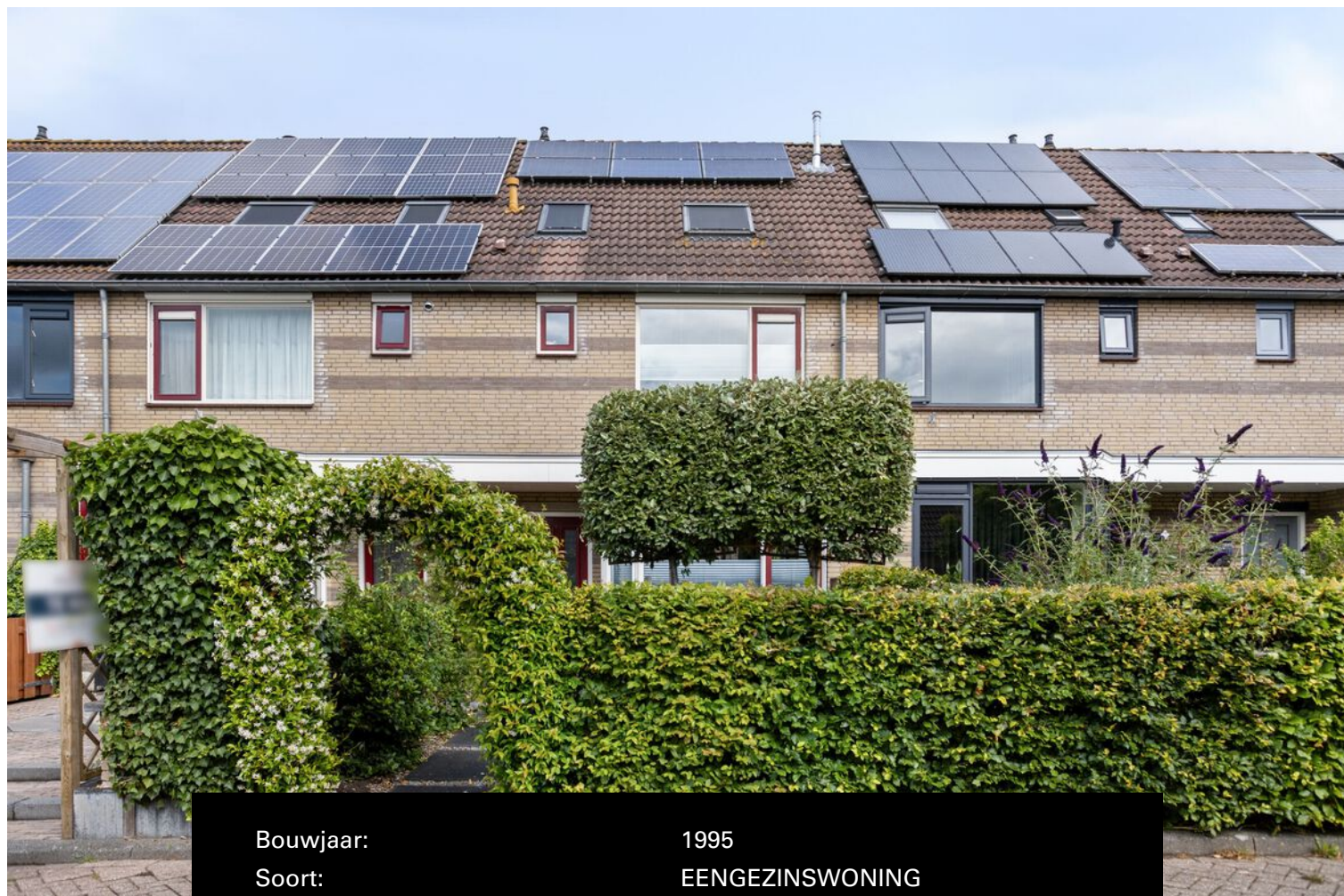
Te koop



GIESSENBURG | Boezem 5

Vraagprijs € 425.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1995
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	6
Inhoud:	433.15 m ³
Woonoppervlakte:	120.40 m ²
Perceeloppervlakte:	138 m ²
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	7.40 m ²
Verwarming:	cv ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd, HR glas
Energie label:	B

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 425.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1995
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	138 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	120,4 m ²
Inhoud	433 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	1,9 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	7,4 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1,9 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Goed onderhouden

Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Combipact
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Omschrijving

Wonen in Giessenburg? Ontdek deze verrassend ruime en energiezuinige tussenwoning aan De Boezem 5!

Ben jij op zoek naar een instapklare, modern afgewerkte gezinswoning met maar liefst vijf slaapkamers, een luxe keuken en een zonnige tuin? En dat alles in een rustige, kindvriendelijke buurt met volop groen en voorzieningen op loopafstand? Dan is De Boezem 5 in Giessenburg dé woning die al jouw woonwensen waarmaakt!

Waarom deze woning jouw aandacht verdient:

Deze goed onderhouden tussenwoning uit 1995 is met zorg en oog voor detail bewoond en gemoderniseerd. De woning blinkt uit in ruimte, afwerking én duurzaamheid. Denk aan een royale doorzonwoonkamer met natuurstenen vloer en vloerverwarming, een luxe keuken met schiereiland, een praktische bijkeuken én maar liefst vijf volwaardige slaapkamers.

Ideaal voor grotere gezinnen, thuiswerkers of mensen die gewoon veel leefruimte willen. Daarnaast is de woning energiezuinig dankzij volledige isolatie, HR-glas en 6 zonnepanelen. Dit zorgt voor een aangenaam binnenklimaat én een lagere energierekening. Kortom: een toekomstbestendig huis waar je zó in kunt trekken.

Indeling en wooncomfort:

Begane grond:

- Entree met hal en meterkast
- Riante doorzonwoonkamer met veel daglichtinval dankzij de erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de tuin aan de achterzijde
- Massief natuurstenen vloer met vloerverwarming: strak, tijdloos en comfortabel
- Luxe hoekkeuken met massief natuurstenen blad, inbouwapparatuur (waaronder oven, koffiemachine, vaatwasser, gaskookplaat met 5 pitten en een afzuigkap) en een schiereiland met extra werk- en opslagruimte
- Toegang tot de tuin via openslaande deuren
- Extra: praktische hal met toilet en toegangsdeur tot de tuin

1e verdieping:

- Drie goed bemeten slaapkamers met veel licht en praktische indeling
- Moderne badkamer met ligbad, aparte douche, tweede toilet, wastafel, vloerverwarming en een raam voor natuurlijke ventilatie

2e verdieping:

- Vaste trap naar ruime voorzolder met cv-opstelling en wasmachineaansluiting
- Twee volwaardige slaapkamers met dakramen en bergruimte achter knieschotten
- Extra opbergruimte via een vlizotrap naar de bergzolder

Tuin:

De woning beschikt over een fraai aangelegde voortuin én een sfeervolle, onderhoudsvriendelijke achtertuin op het noordwesten. De tuin is ingericht met sierbestrating, plantenborders, een achterom, buitenkraan en diverse zitplekken waar je de hele dag door kunt genieten van zon én schaduw. De stenen berging met elektra en overkapping biedt volop ruimte voor fietsen, tuinspullen of een hobbyhoek.

Energiezuinig en duurzaam wonen:

- Energielabel B
- Volledig geïsoleerd (vloer, gevels, dak)
- HR-glas
- 6 zonnepanelen
- Betonvloeren en ankerloze spouwmuren voor optimale geluidsisolatie
- Verwarming via cv-combiketel

Bijzonderheden op een rij:

- Bouwjaar: 1995
- Woonoppervlakte: 120,4 m²
- Perceeloppervlakte: 138 m²
- Volledig strak afgewerkt: gestucte wanden en plafonds
- Nieuwe binnendeuren
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- Laminaatvloeren op de verdiepingen
- Uitstekend onderhouden en instapklaar

Waarom wonen in Giessenburg een slimme keuze is ?

Giessenburg is een gemoedelijk dorp in de prachtige Alblasserwaard, waar rust en ruimte hand in hand gaan met comfort en bereikbaarheid. Je woont hier in een groene, veilige omgeving met alles wat je nodig hebt binnen handbereik:

- Basisscholen, kinderopvang en speeltuinen op loopafstand
- Supermarkt, huisarts, tandarts, bakker, sportverenigingen en horeca om de hoek
- Goede OV-verbindingen en snelle aansluiting op de A27 richting Gorinchem, Dordrecht, Utrecht en Breda
- Uitgestrekte fiets- en wandelroutes door polders, langs rivieren en molens

Een ideale locatie voor wie de rust van het buitenleven zoekt, zonder concessies te doen aan comfort of bereikbaarheid.

Nieuwsgierig geworden?

Wacht niet te lang, want dit soort complete en duurzame gezinswoningen in een gewilde buurt als deze zijn zeldzaam.

Neem vandaag nog contact met ons op voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

Laat je verrassen door de ruimte, de afwerking en het wooncomfort van De Boezem 5 in Giessenburg!

















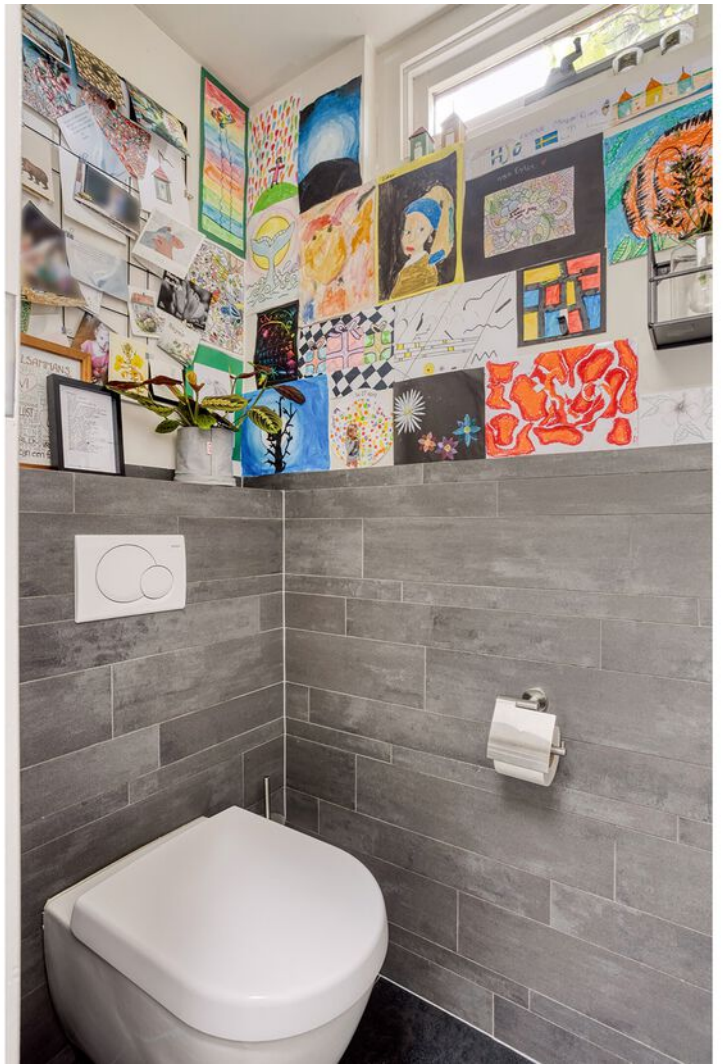
















Plattegrond BG



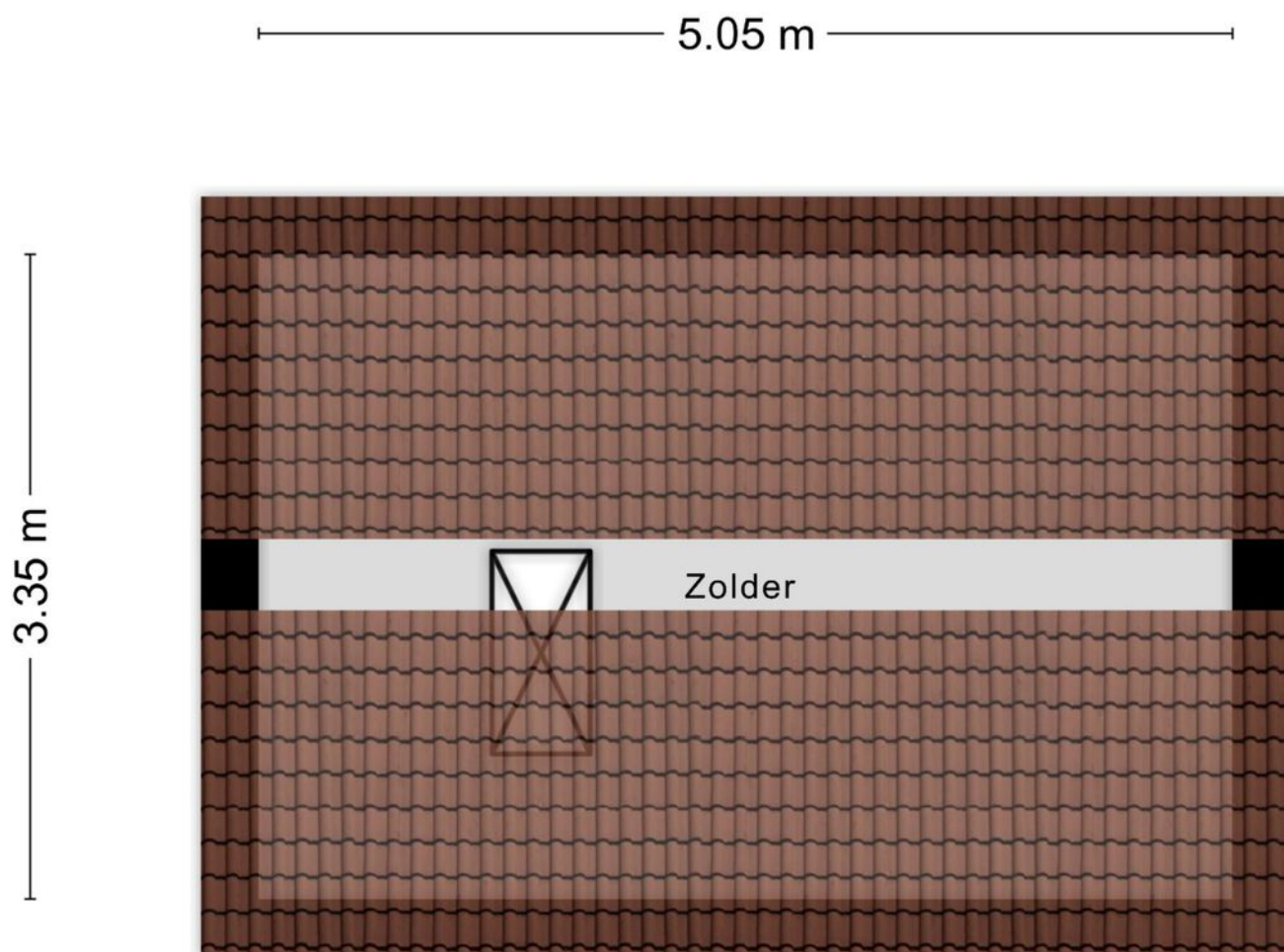
Plattegrond 1e verd.



Plattegrond 2e verd.

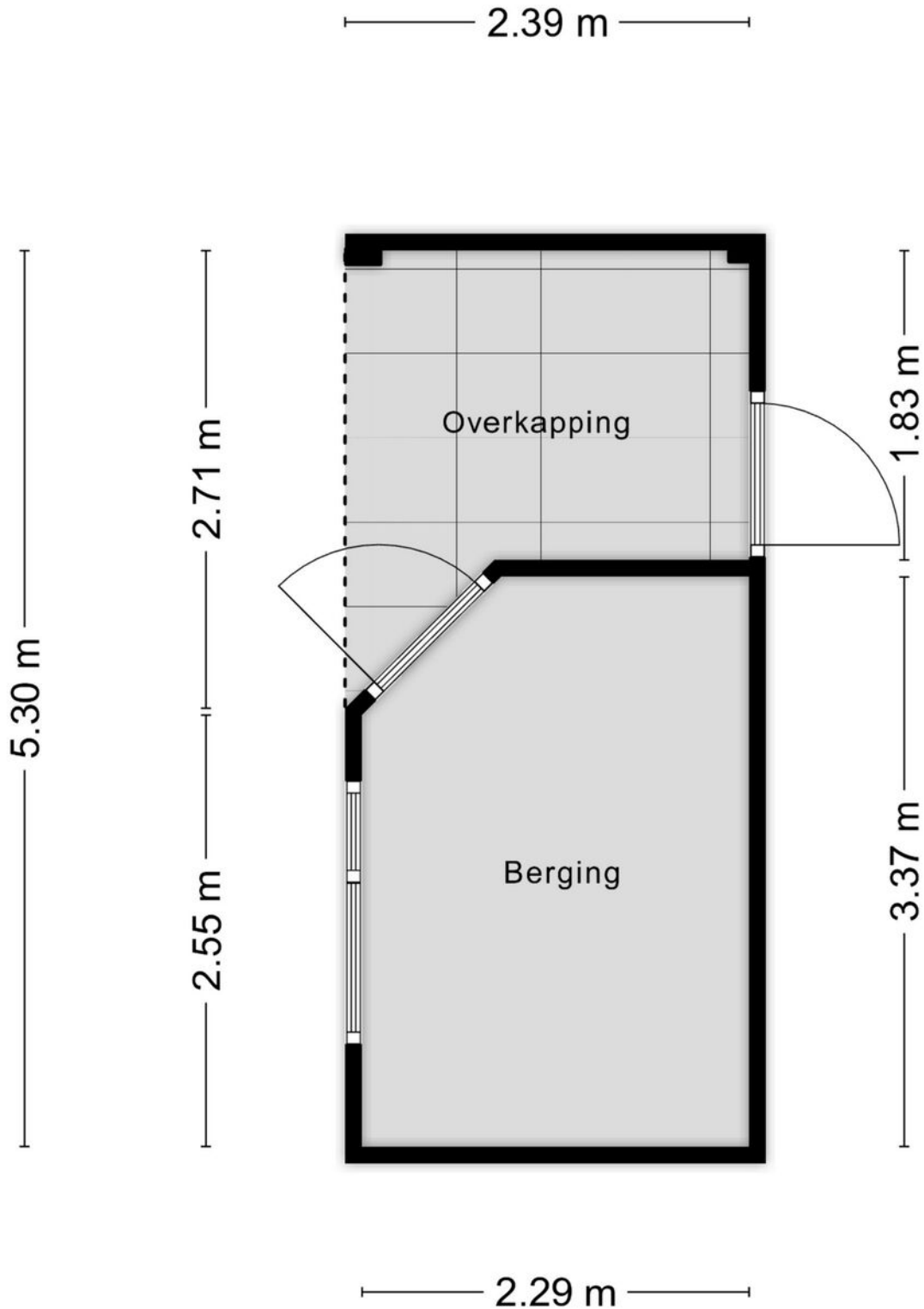


Plattegrond Zolder

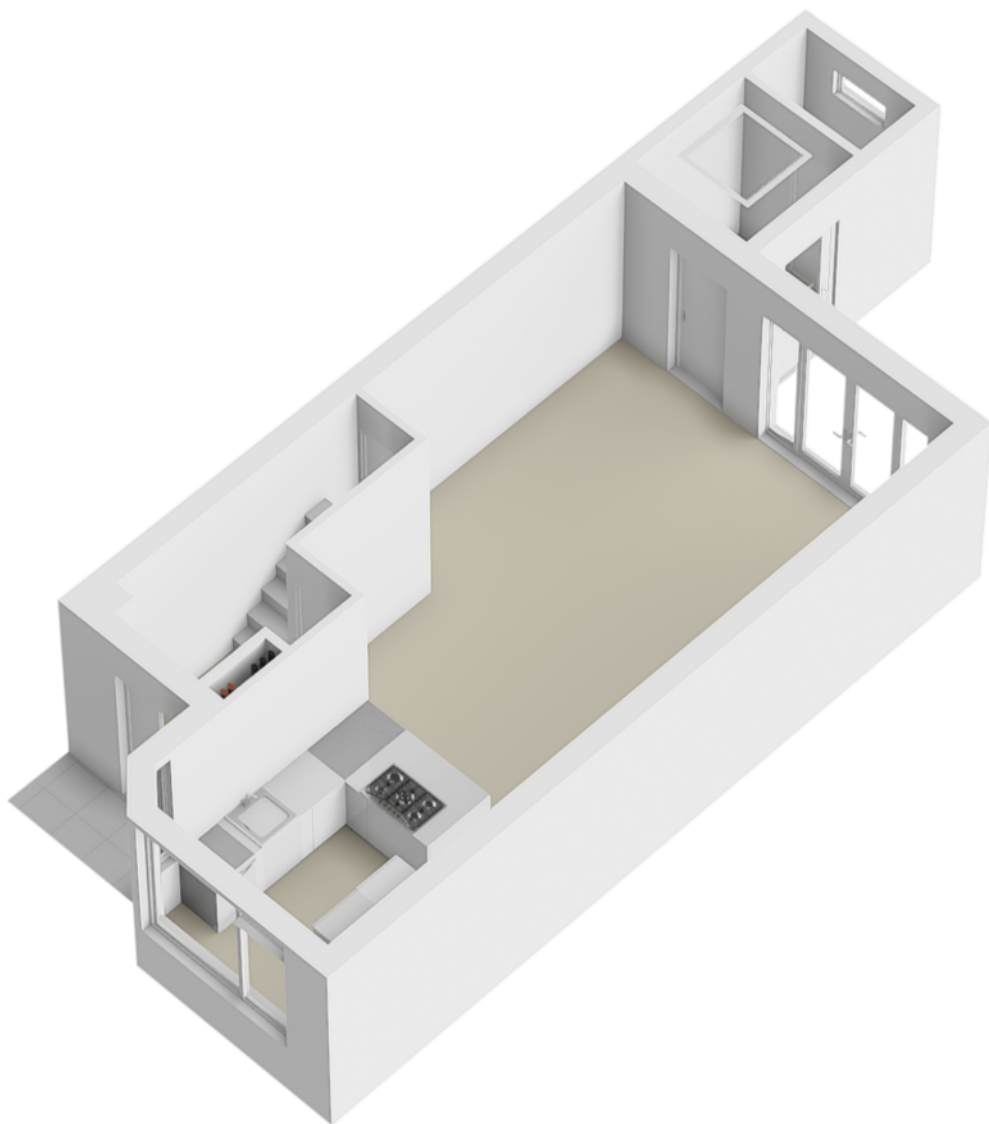


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

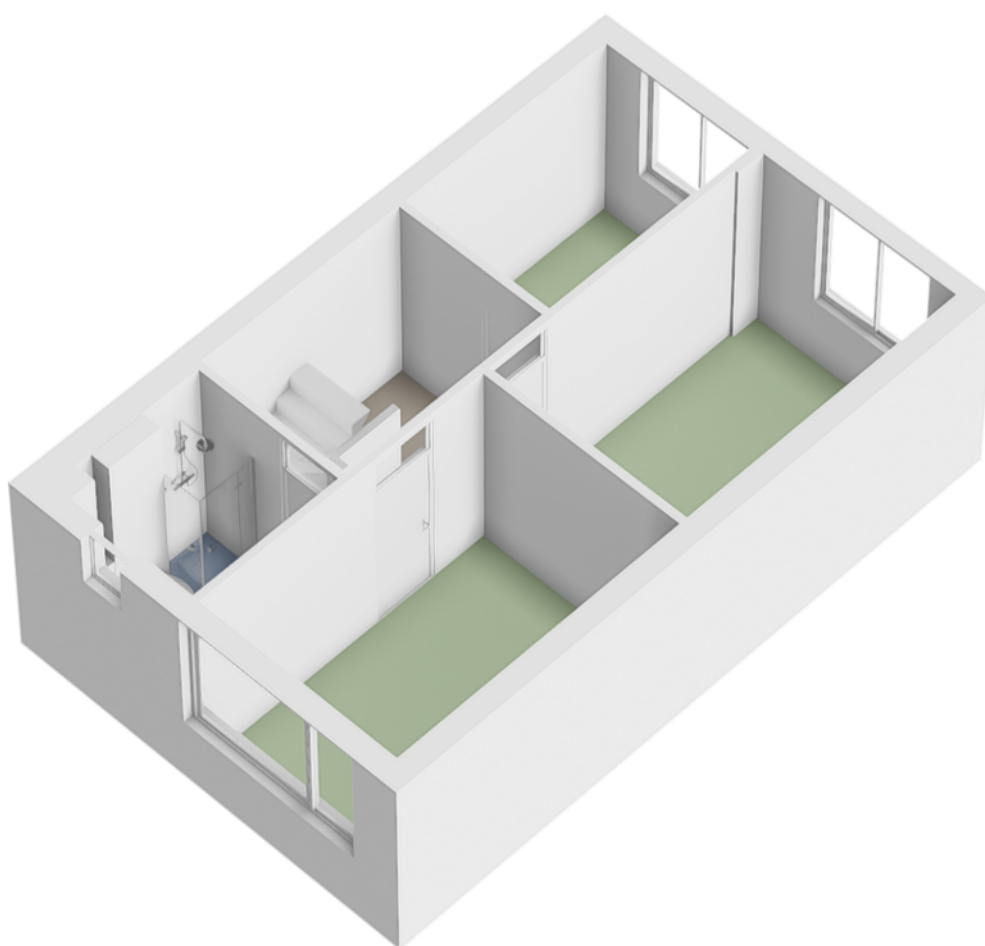
Plattegrond berging



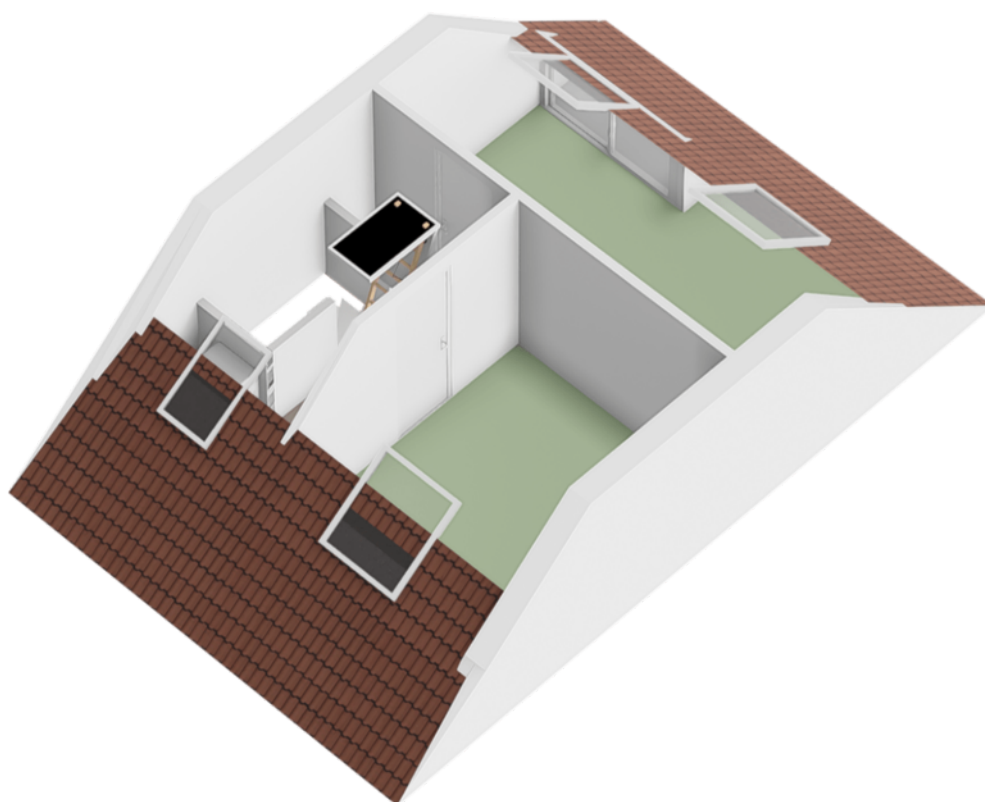
Plattegrond BG



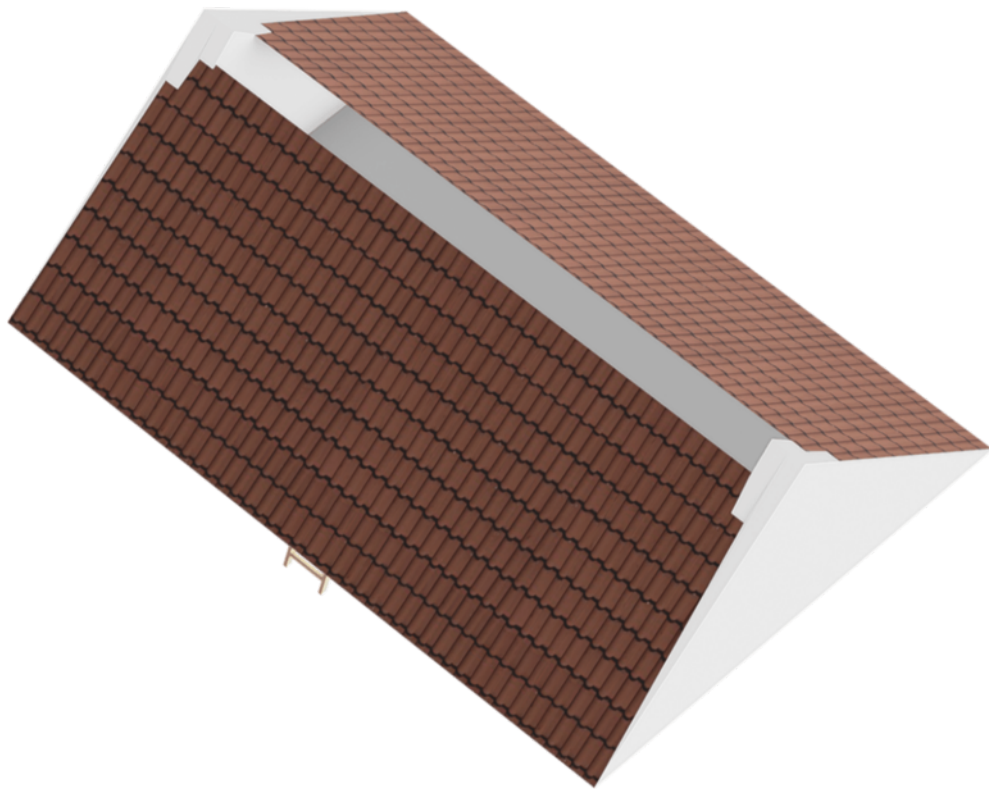
Plattegrond 1e verd.



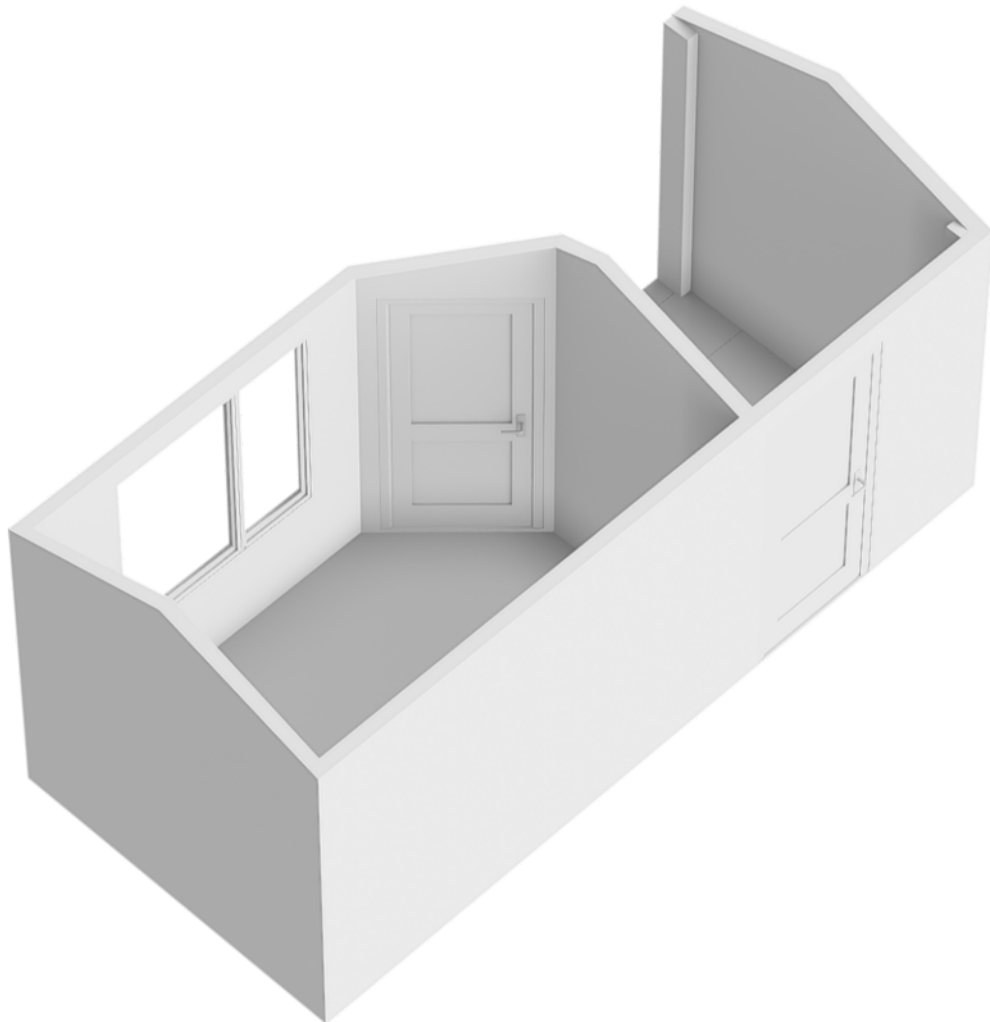
Plattegrond 2e verd.



Plattegrond zolder



Plattegrond berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boezem 5 Giessenburg



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Giessenburg

G

2330

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

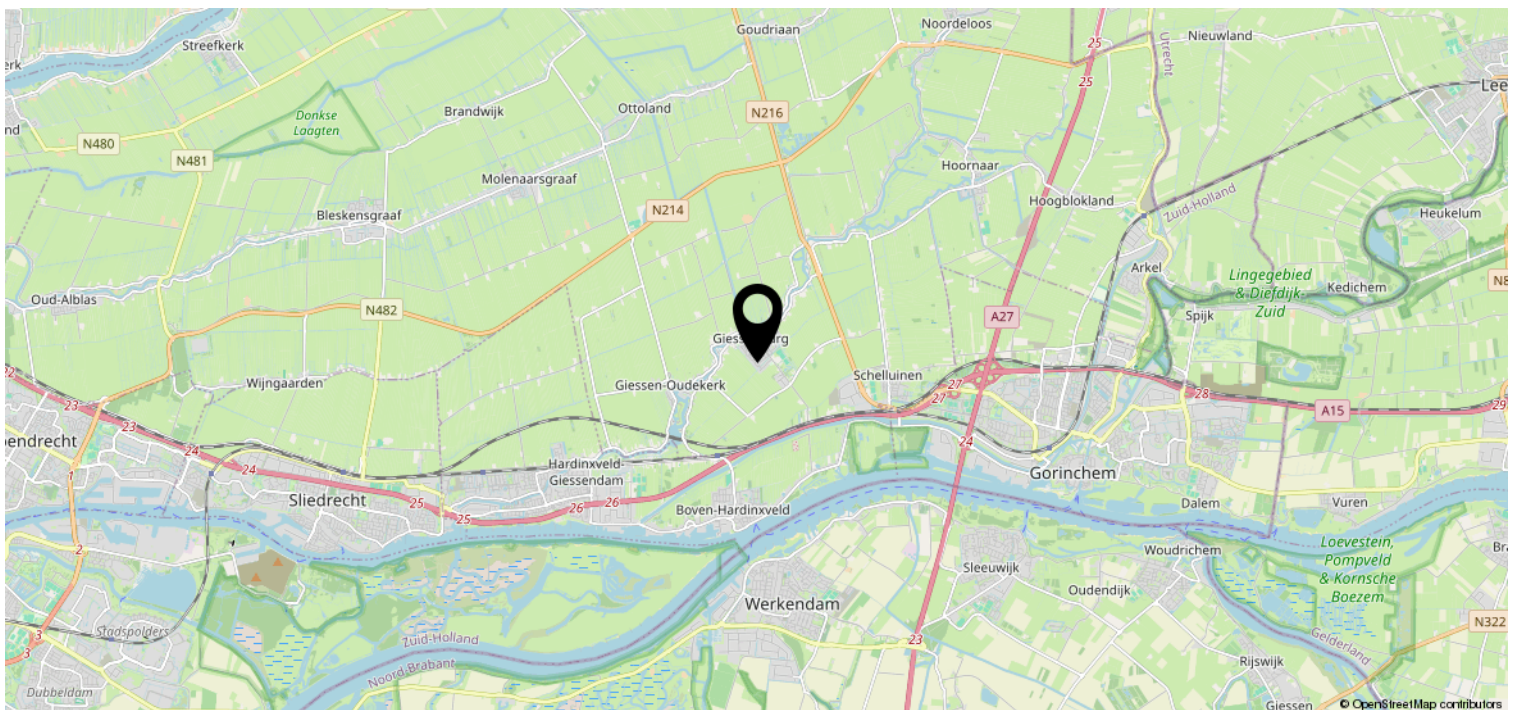
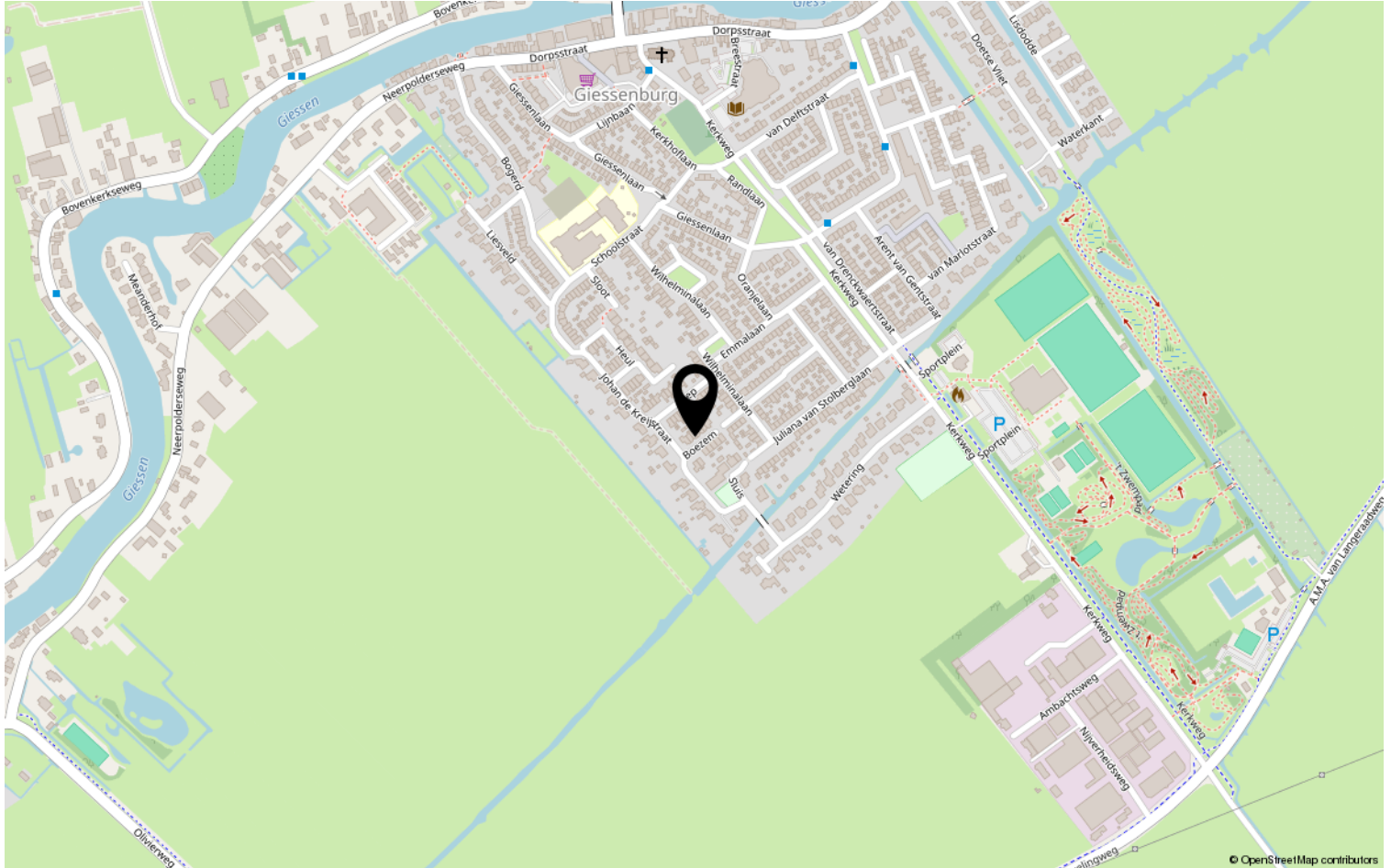
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Boezem 5

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
Tuinhuis/buitenberging	N.v.t.
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	N.v.t.
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	N.v.t.
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Screens	Voor	0	Blijft achter
Screens	Voor	2	Blijft achter
Screens	achter	2	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Rolgordijnen	1	Blijft achter
Rolgordijnen	2	Blijft achter
Jaloezieën	-17	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	2	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	Blijft achter
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	N.v.t.

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	N.v.t.
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter

Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Miele koffie apparaat	Blijft achter

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	N.v.t.

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Kan worden overgenomen
Boeken/legplanken	Gaat mee
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Wasrek zolder	Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Blijft achter
Waterslot wasautomaat	Blijft achter
Sauna	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Waterzuiveringsapparaat en kraantje	Kan worden overgenomen

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | info@waterpoortmakelaars.nl
waterpoortmakelaars.nl