



**Bogerd 56**

**3381 DA Giessenburg**



Bogerd 56

3381 DA Giessenburg

## Inleiding

---

In het centrum van Giessenburg ligt deze fijne gezinswoning met alle voorzieningen op fietsafstand.

Giessenburg is een dorp in de gemeente Molenlanden in de provincie Zuid-Holland en gelegen aan het riviertje de Giessen. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen als supermarkt, basisschool en diverse sportverenigingen. Tevens is het dorp centraal gelegen ten opzichte van uitvalswegen als A2 en A15 waardoor steden als Gorinchem, Rotterdam en Utrecht snel te bereiken zijn.

De woning is gebouwd in 1986 en sindsdien goed onderhouden. Er zijn vier slaapkamers en een badkamer aanwezig. De tuin is zuid-west gelegen waardoor er lang van de zon genoten kan worden. Er is een vrijstaande garage aan de achterzijde van de tuin aanwezig, die voldoende privacy garandeert als er in de tuin van vrije tijd genoten wordt.



## Begane grond

---

Wanneer u door de voordeur gelegen aan de voorzijde van de woning de hal betreedt, bevindt zich hier de toegang tot de meterkast, toilet (vast closet en fonteintje) en de woonkamer. Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de 1e etage.

De gezellige, lichte doorzon woonkamer kijkt aan de voorzijde uit over de voortuin en aan de achterzijde over de begroeiing in de achtertuin. De open keuken ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over diverse inbouwapparatuur als een vaatwasser, afzuigkap, combi-oven-magnetron en koelkast. De lichte keuken is in een hoek opgesteld en is ook bereikbaar via de entree aan de achterzijde.

De begane grond is afgewerkt met gestuukte wanden en een lichte laminaat vloer.



## Eerste verdieping

---

Via de overloop op de eerste verdieping is er toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. Aan de voorzijde ligt de master-bedroom en de badkamer met ligbad, wastafel, toilet en witgoedaansluitingen. Aan de achterzijde ligt de tweede en derde slaapkamer. De kleinste slaapkamer is nu in gebruik als hobbykamer.



## Tweede verdieping

---

Ook de zolder is met een vaste trap te bereiken en via de overloop is een vierde slaapkamer aanwezig. Deze ruime slaapkamer is uitgerust met een dakkapel en bergruimte onder het dakbeschot. De overloop beschikt eveneens over bergruimte onder het dakbeschot. Hier is tevens de CV-opstelling geplaatst (Nefit 2015 in eigendom). Deze overloop dankt zijn lichtinval door de meerdere raampartijen, waaronder een dakkapel.



## Buitenom

---

De tuin aan de achterzijde van de woning (zuid-west gelegen) wordt begrenst door de vrijstaande garage en de toegang tot de openbare weg. Door de volwassen beplanting biedt deze tuin veel privacy en kunt u het hele jaar door buiten genieten. Aan de linkerkant van de woning hebben de huidige eigenaren een overkapping gerealiseerd met een glazen wand om nog langer van het buiten zijn te kunnen genieten.



## Bijzonderheden

---

- \* hoekwoning met vrijstaande stenen garage en overkapping;
- \* 4 slaapkamers en een badkamer;
- \* buitenwerk in 2021 geolied;
- \* parkeergelegenheid op eigen terrein;
- \* cv-ketel Nefit 2015 in eigendom.

Geïnteresseerd in deze fijne gezinswoning, neemt u dan vrijblijvend contact op met ons kantoor. Wij ontvangen u graag aan de Bogerd voor een persoonlijke rondleiding.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Elektra	€ 86,-
Gas	€ 100,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1986
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	177 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	105 m <sup>2</sup>
Inhoud	312 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	18 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	In centrum In woonwijk Nabij school
---------	---

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west



# Kenmerken

---

Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

## CV ketel

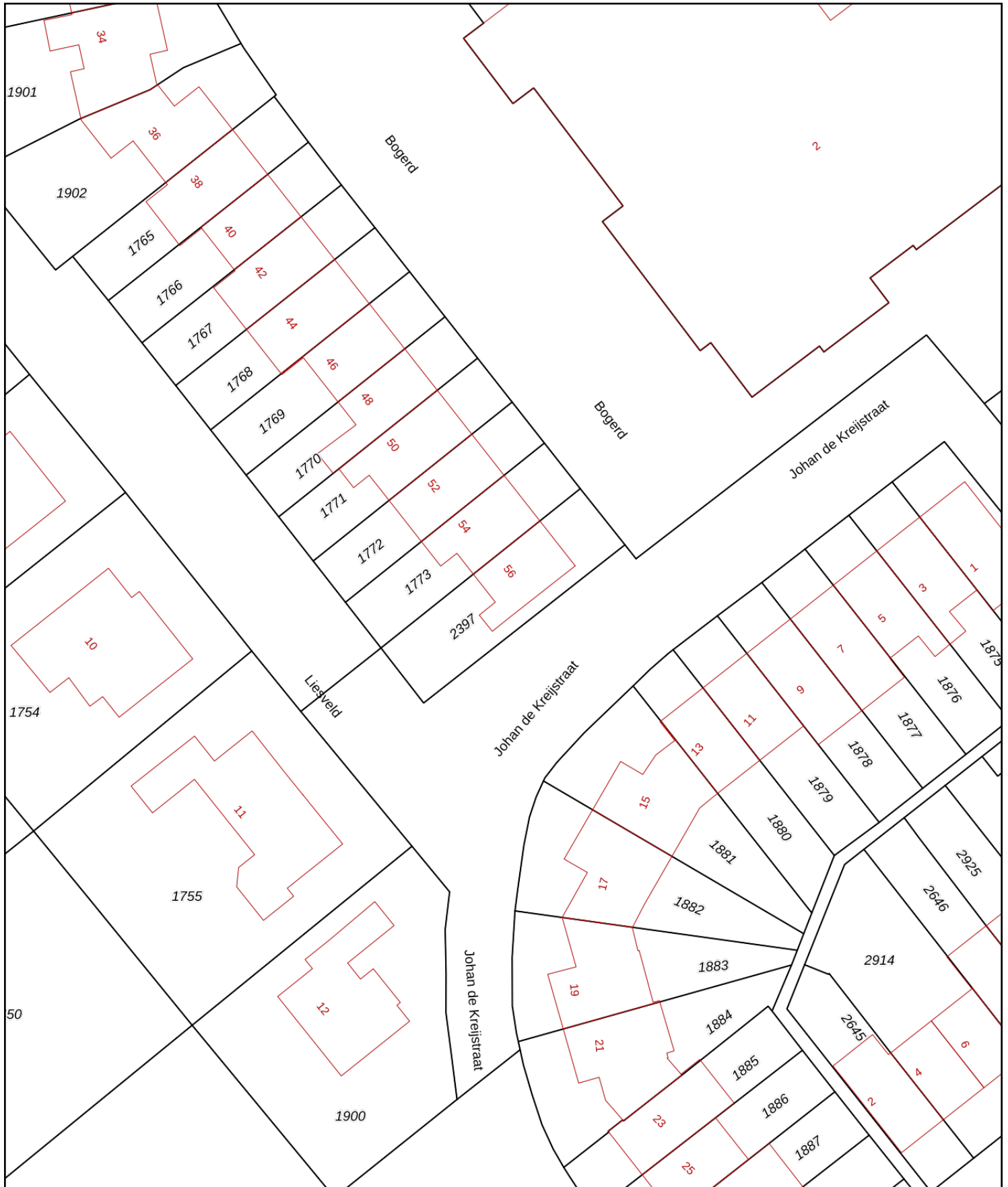
CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja

## Kadastrale gegevens

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

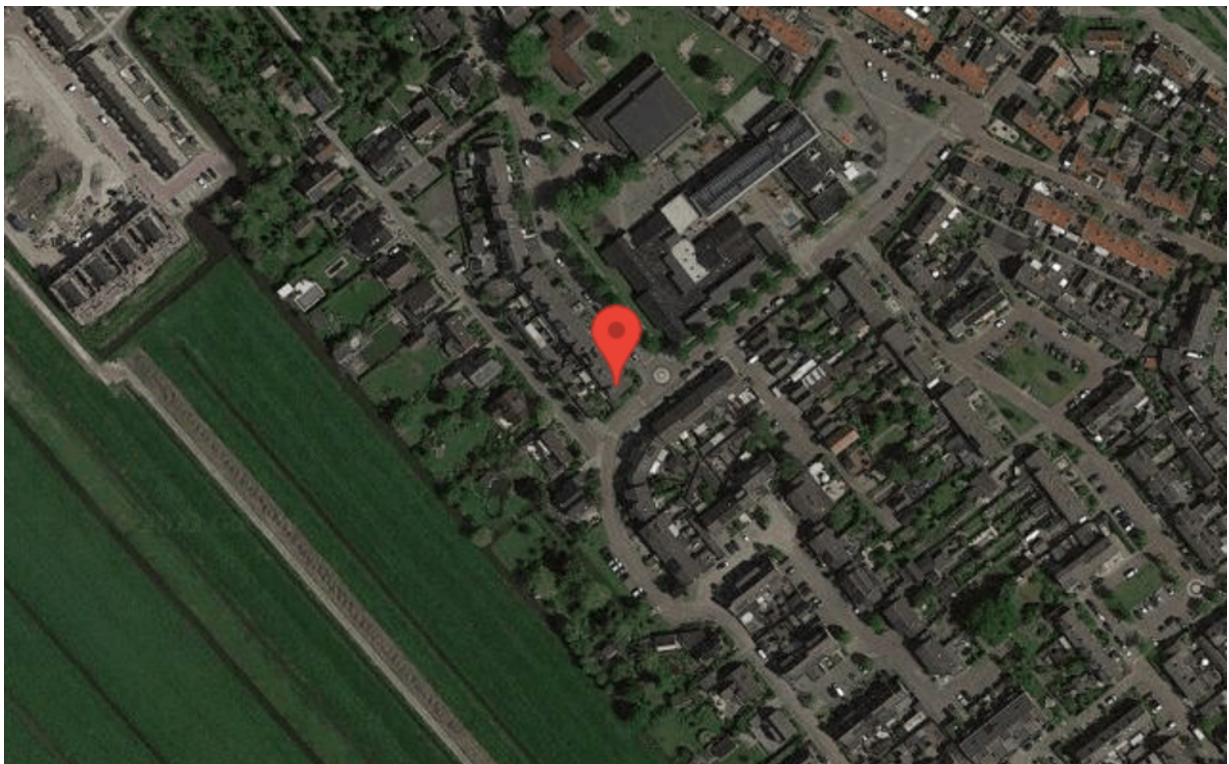


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Giessenburg</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2397</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	
---	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 mei 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

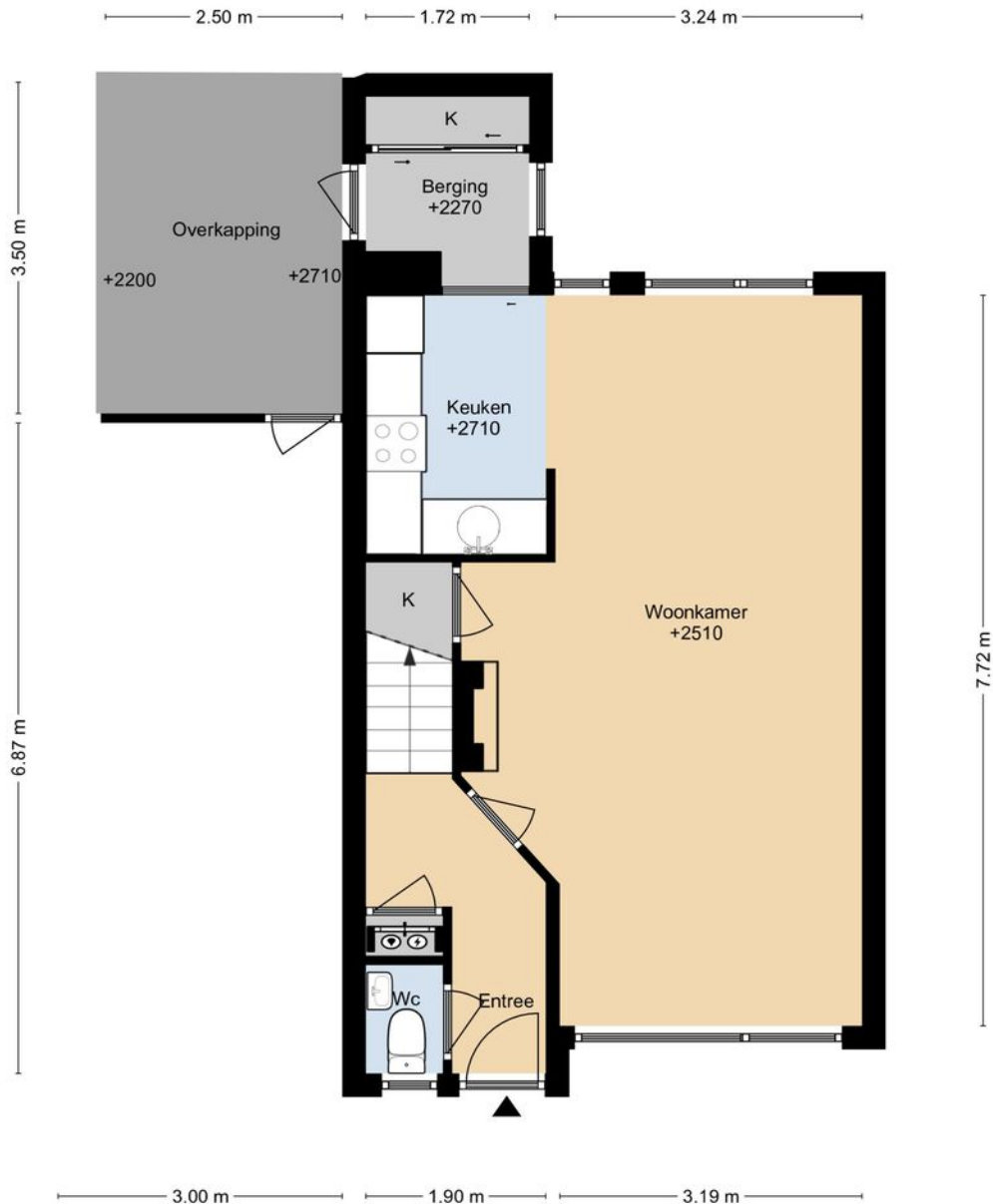
# Google maps

---



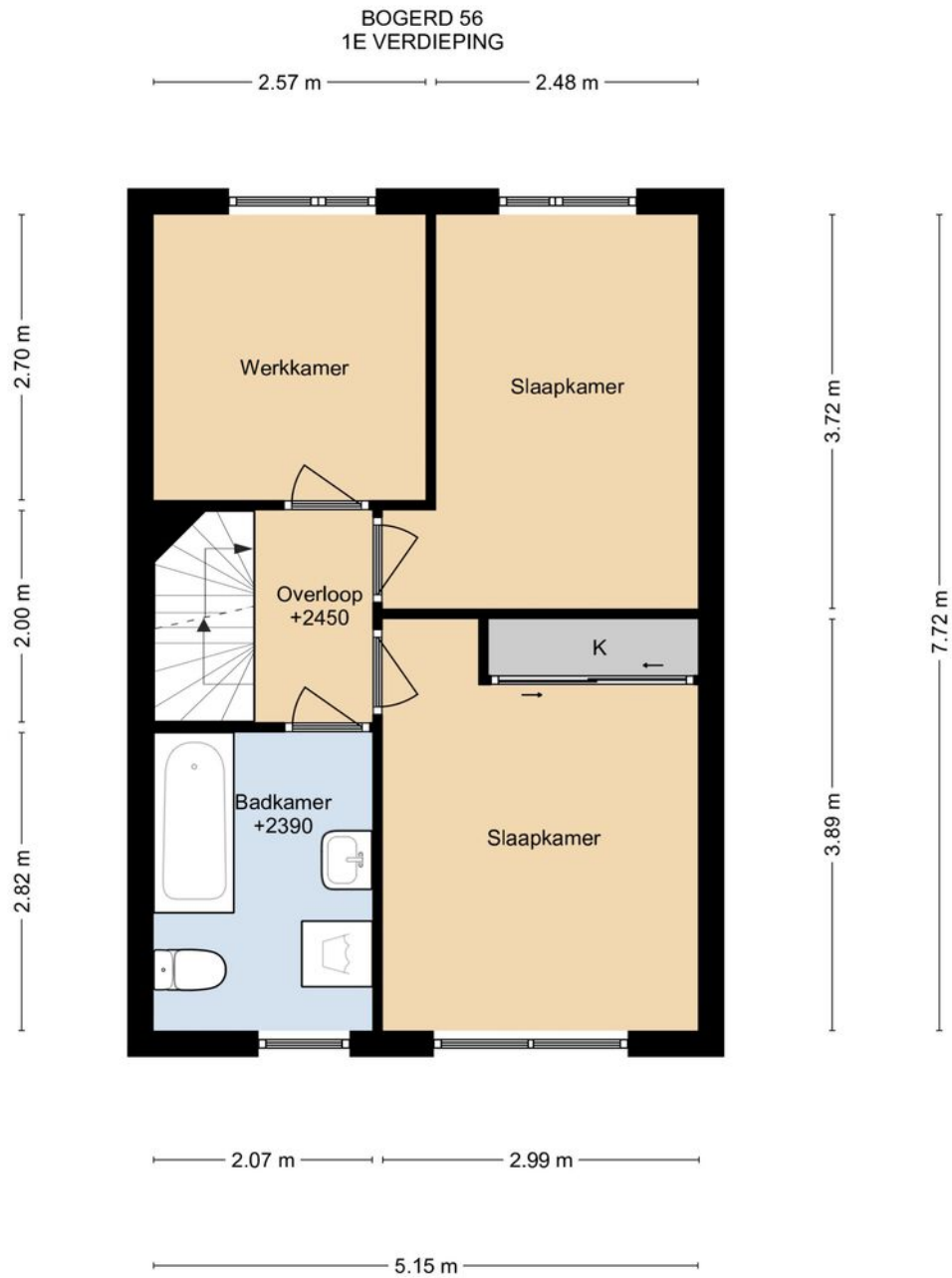
# Tekeningen

BOGERD 56  
BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Tekeningen

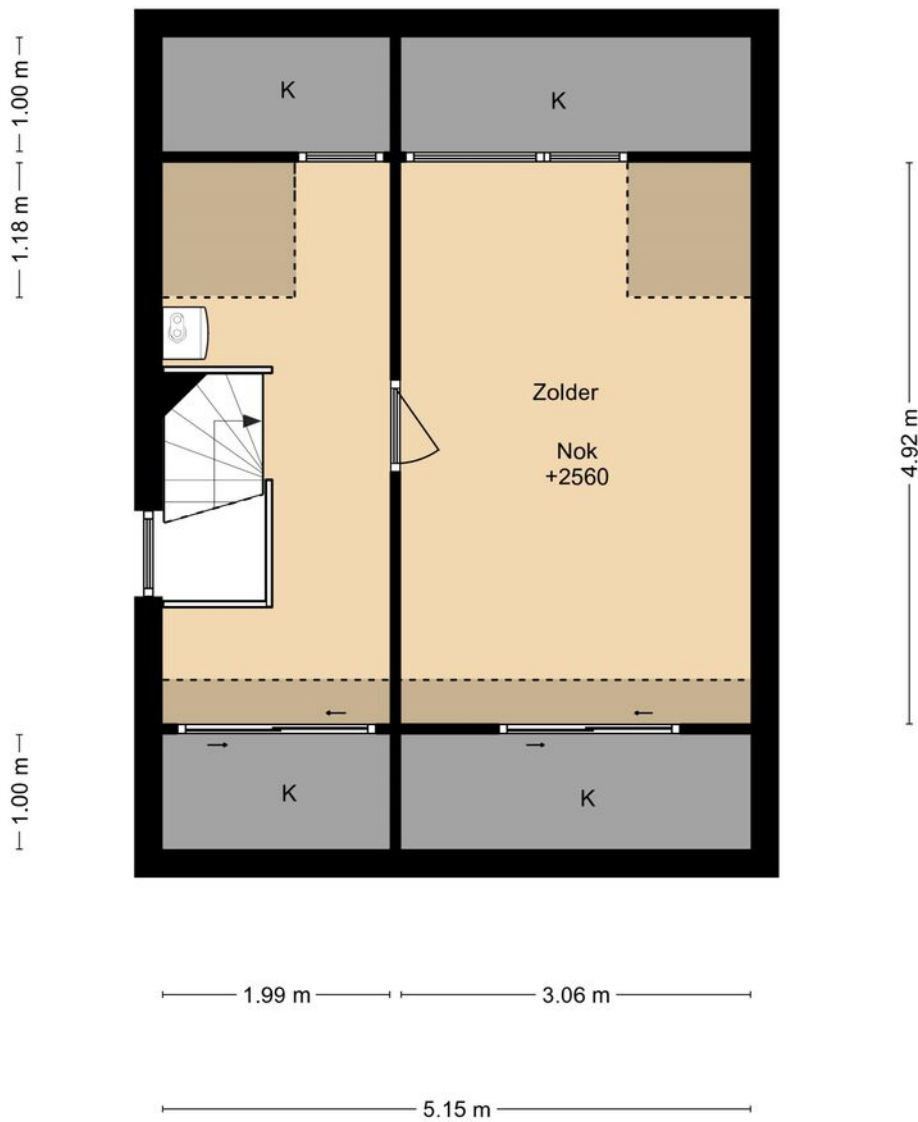


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Tekeningen

## BOGERD 56 2E VERDIEPING

0.83 m 1.98 m



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Tekeningen



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



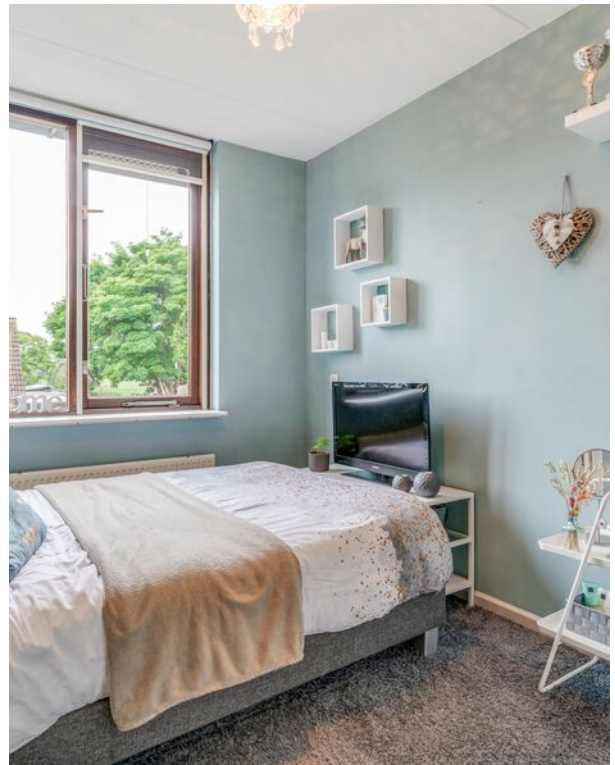
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---







# Bogerd 56 GIESSENBURG



"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden."

VG Makelaardij  
Roodseweg 11a  
4156 AP Rumpt  
0345-651635  
info@vg-makelaardij.nl