Te koop



Vraagprijs

€ 270.000,- k.k.

Oudkerkseweg 31,
3381 KP Giessenburg

Stuij & van Dijk makelaardij

25 JAAR! 2001 2026


Oplevering
In overleg
Bouwjaar
1885
Energielabel
D
DE HOEF
31



Een introductie

In het pittoreske hart van Giessen-Oudekerk, op een steenworp afstand van het rustieke riviertje ‘De Giessen’, staat deze sfeervolle en prima onderhouden tussenwoning. De woning is in 1885 gebouwd als arbeiderswoning en heeft volgens de gemeente de status van cultuurhistorische waarde. Een huis met een verhaal, waar authentieke details als het balkenplafond en de gemetselde schouw met houtkachel samengaan met een lichte en frisse uitstraling. Dit is een unieke kans om een stukje geschiedenis te bezitten.

Op de begane grond vind je een gezellige woonkamer met gemetselde schouw, vloerverwarming en een ruime bergkast in de voormalige bedstee. Via de tussenhal met de trapopgang kom je in de ruime keuken in de uitbouw. Van hieruit is er toegang tot de achtertuin en de sanitaire ruimte voorzien van een douche, wastafel, toilet en de witgoedaansluitingen.

Op de sfeervolle etage liggen een slaapkamer en een open aansluitende kamer onder de kap, fijn als werk- of logeerplek. Achter het huis wacht een besloten tuin met pergola en een vrijstaande stenen berging.

Het gezellige dorpscentrum en de kerk liggen op loopafstand. Oók de openbare steiger ligt om de hoek, waar je zo de Giessen op gaat om bijvoorbeeld te SUP'en of te zwemmen. Via de N214 en N216 rijd je in korte tijd naar de snelweg.

Kortom: een karaktervolle woning op een centrale en historische plek in Giessenburg. Kom gerust kijken!



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Kadastrale gegevens	Giessenburg, sectie H, nummer 293
Bouwjaar	1885
Aantal woonlagen	2
Type dak	Zadeldak met dakkapellen
Ligging	In het historische lint, nabij het water en het centrum

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	70 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	55 m²
Externe bergruimte	5 m²
Inhoud	207 m³

Indeling

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer en een studie-/logeerkamer met vaste kasten
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet

Buitenvoorzieningen

Tuin	Achtertuin op het noordwesten en geveltuin op het zuidoosten
Berging	Vrijstaande stenen berging
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Vloer, voorgevel (voorzetwand), dakkapellen en dak
Beglazing	Grotendeels dubbel glas
Energielabel	D, geldig tot 29-10-2036

Installaties

Verwarming en warm water via Nefit HR-combiketel (2003), vloerverwarming op de begane grond en houtkachel

Overige voorzieningen/uitrusting

Velux-dakraam, vernieuwde meterkast, buitenverlichting met schemerschakelaar



De indeling

Entree / woonkamer
De voordeur geeft direct toegang tot de sfeervolle woonkamer waar voldoende ruimte is voor een zithoek en een eettafel. Hier vind je een lichte tegelvloer met vloerverwarming en een fraai, authentiek balkenplafond. Extra bergruimte is aanwezig naast de tussenhal waar de trapopgang en de toegang tot de keuken zijn. De houtkachel in de gemetselde schouw maakt het hier extra gezellig.

Keuken
De ruime keuken ligt in de uitbouw en heeft een hoekopstelling met een warme tegelwand. Je kookt hier met gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en koel-vriescombinatie. Het keukenblad is in 2020 vernieuwd. Het Fakro dakraam zorgt voor extra daglicht en via de achterdeur loop je zo de tuin in.

Badkamer en toilet
De badkamer op de begane grond is voorzien van een douche, toilet, wastafelmeubel en de aansluiting voor de wasmachine.

Etage (slaapkamer en bijkamer)
Via de trap kom je op de etage met sfeervolle balken en een lichte laminaatvloer. De slaapkamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed. Daarnaast ligt een open aansluitende kamer met Velux-dakraam en vaste kast: ideaal als werk- of logeerplek. Beide kamers hebben een dakkapel.



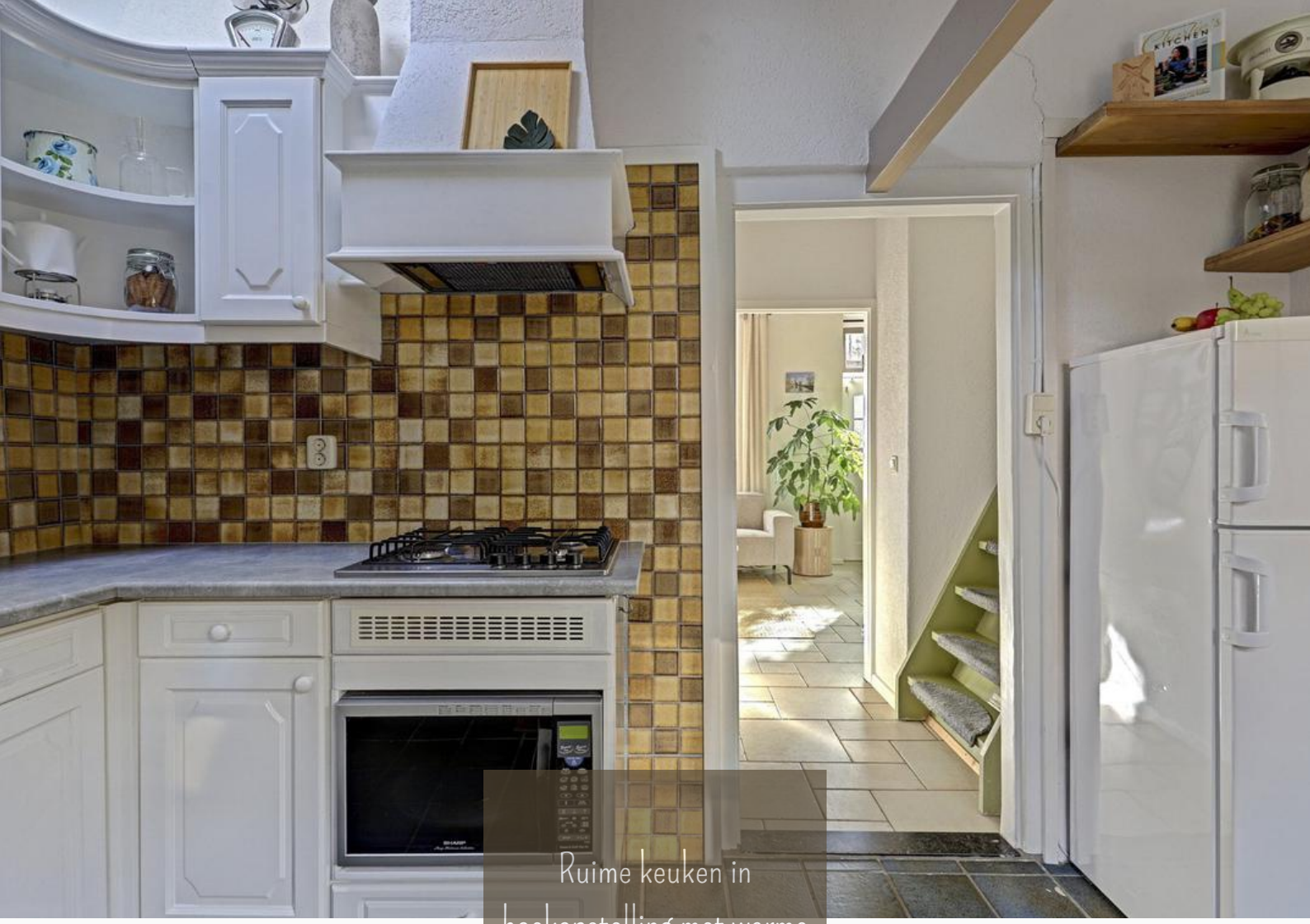
Sfeervolle woonkamer met balkenplafond, zit- en eethoek



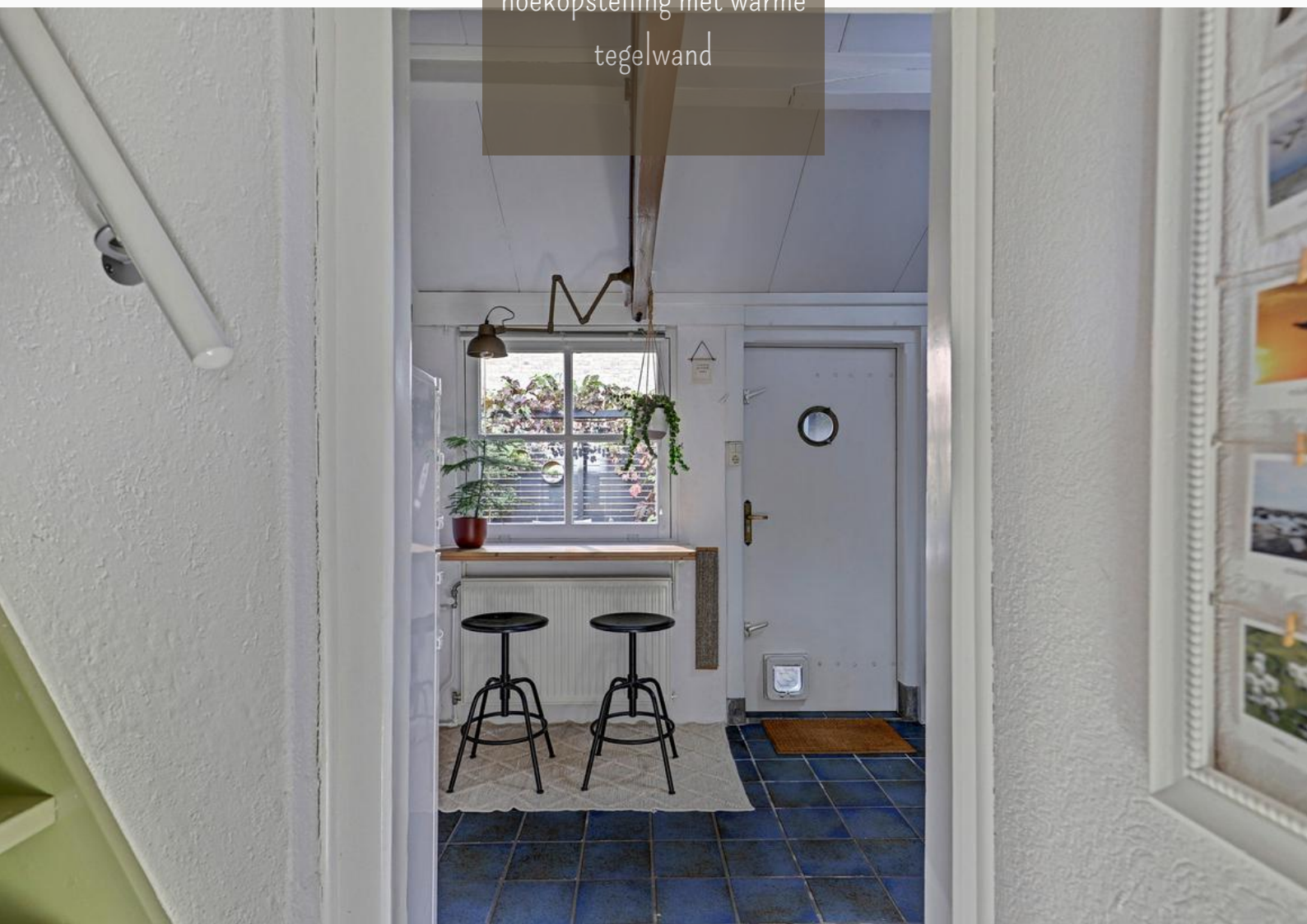




Gezellige zithoek bij de houtkachel,
ruime bergkast /-kamer

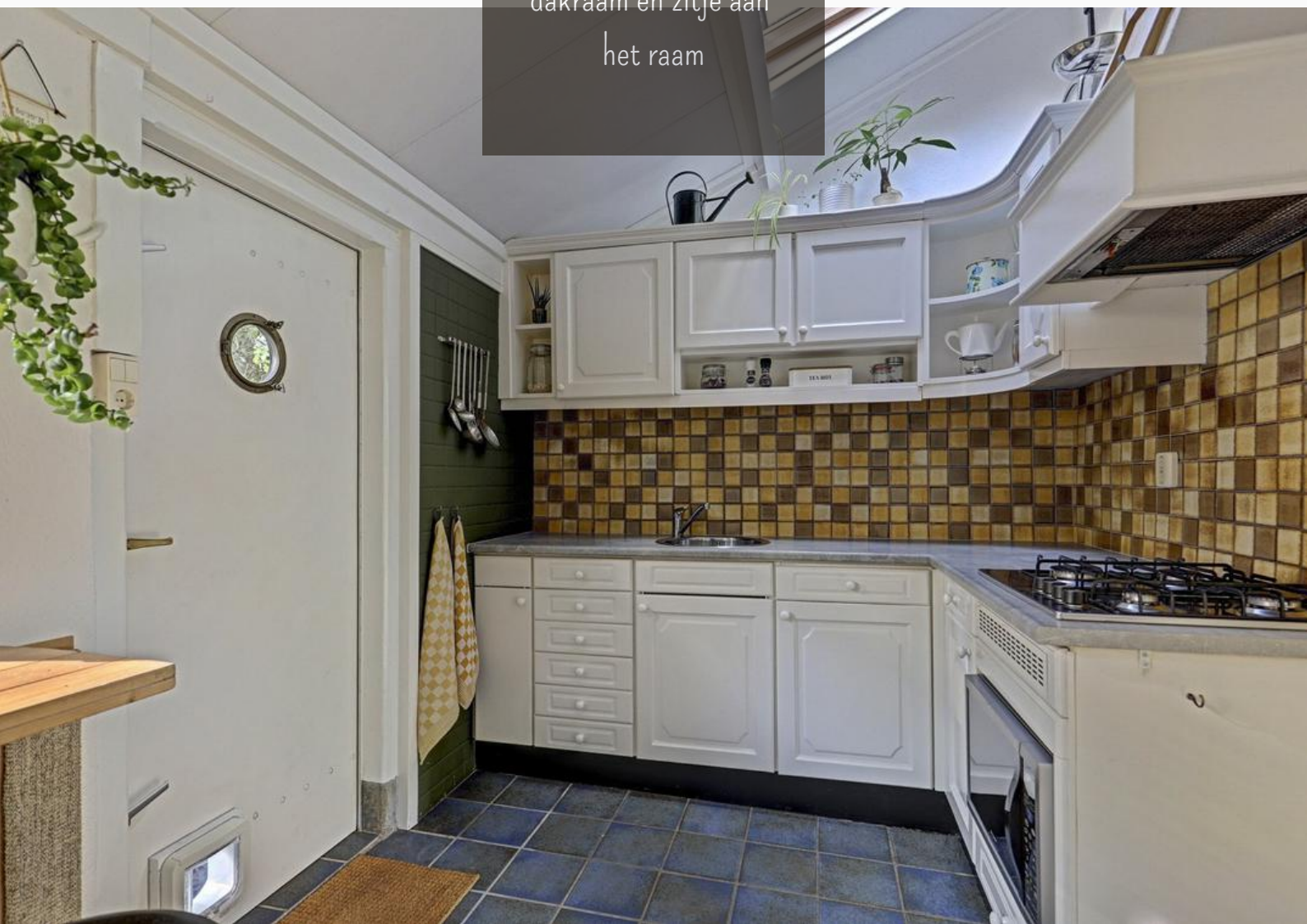


Ruime keuken in hoekopstelling met warme tegelwand





Fijne lichtinval door het dakraam en zitje aan het raam





Badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel



Sfeervolle slaapkamer
onder de kap
met dakkapel



Open aansluitende kamer
met tweede dakkapel,
dakraam en vaste kast





Voortuin

Aan de voorzijde van de woning behoort circa 2,5 meter tot het perceel. Direct tegen de woning is een plantenborder aangelegd met diverse beplanting. Daarnaast bevindt zich hier de uitnodigende entree tot de woning.

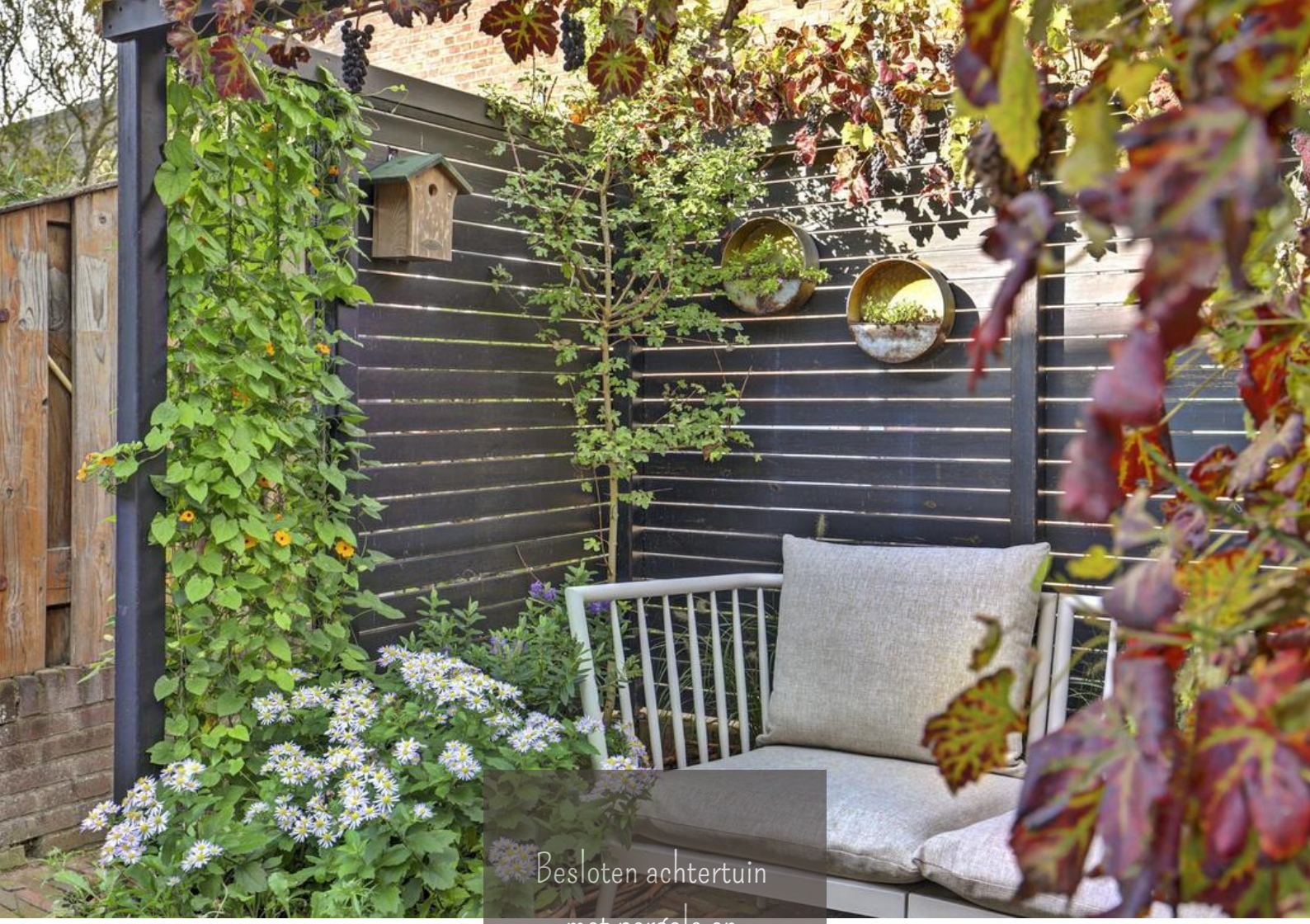


Achtertuin

De achtertuin ligt op het noordwesten en is door het lattenwerk heerlijk besloten. Onder de pergola met weelderige begroeiing is het fijn zitten en de klinkerbestrating maakt de tuin onderhoudsvriendelijk. In de tuin vind je een vrijstaande stenen berging. Achter de tuin loopt een gezamenlijk vlonderpad, dat in 2026 volledig is vernieuwd.

Algemeen

- Karakteristieke woning uit 1885
- Vloerverwarming op de begane grond
- Houtkachel in de woonkamer
- Keukenblad vernieuwd in 2020
- Buitenschilderwerk grotendeels in 2025 vernieuwd
- Centrum, water en voorzieningen op loopafstand



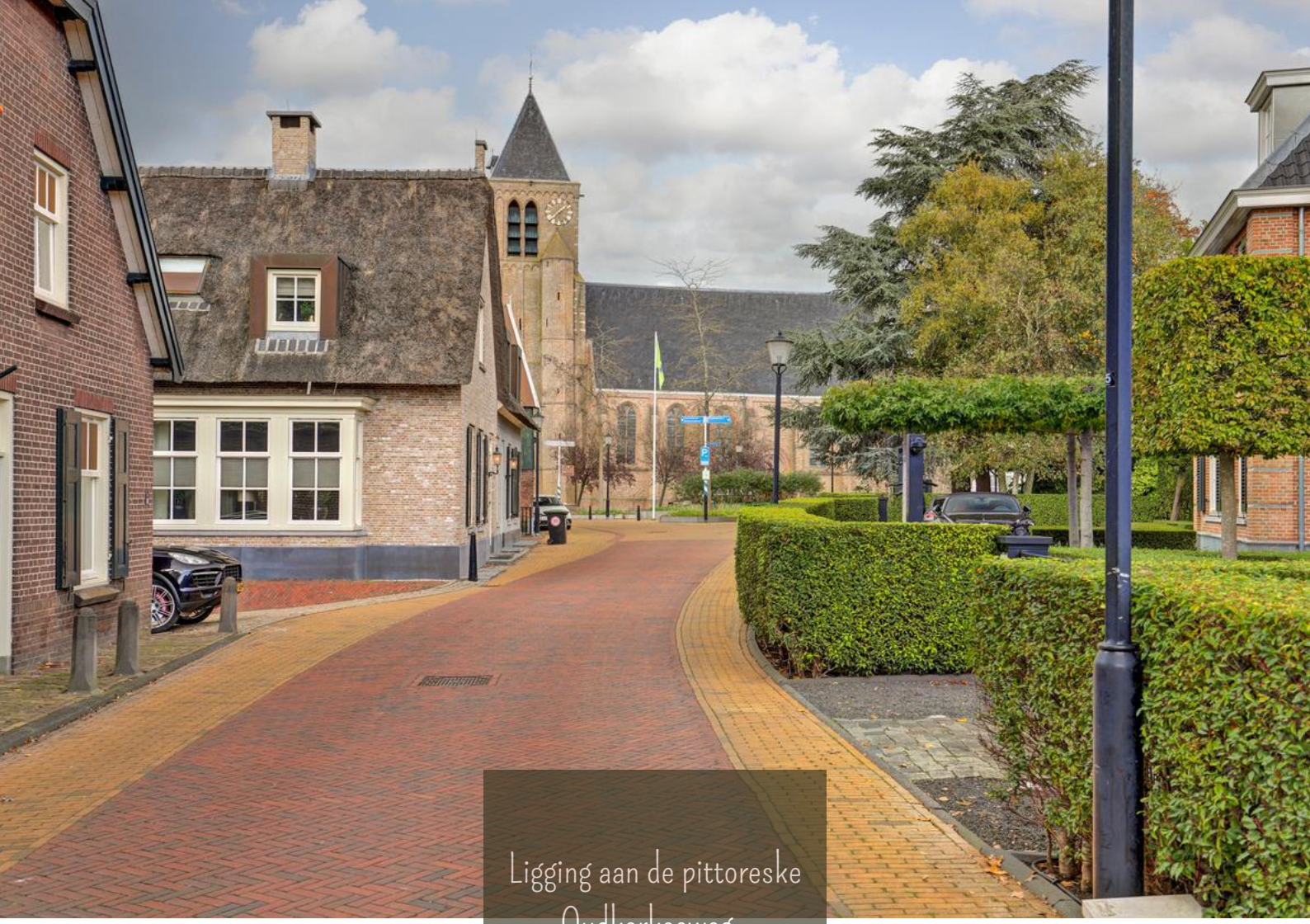
Besloten achtertuin
met pergola en
volop groen





Onderhoudsvriendelijke tuin met achterom en vrijstaande berging

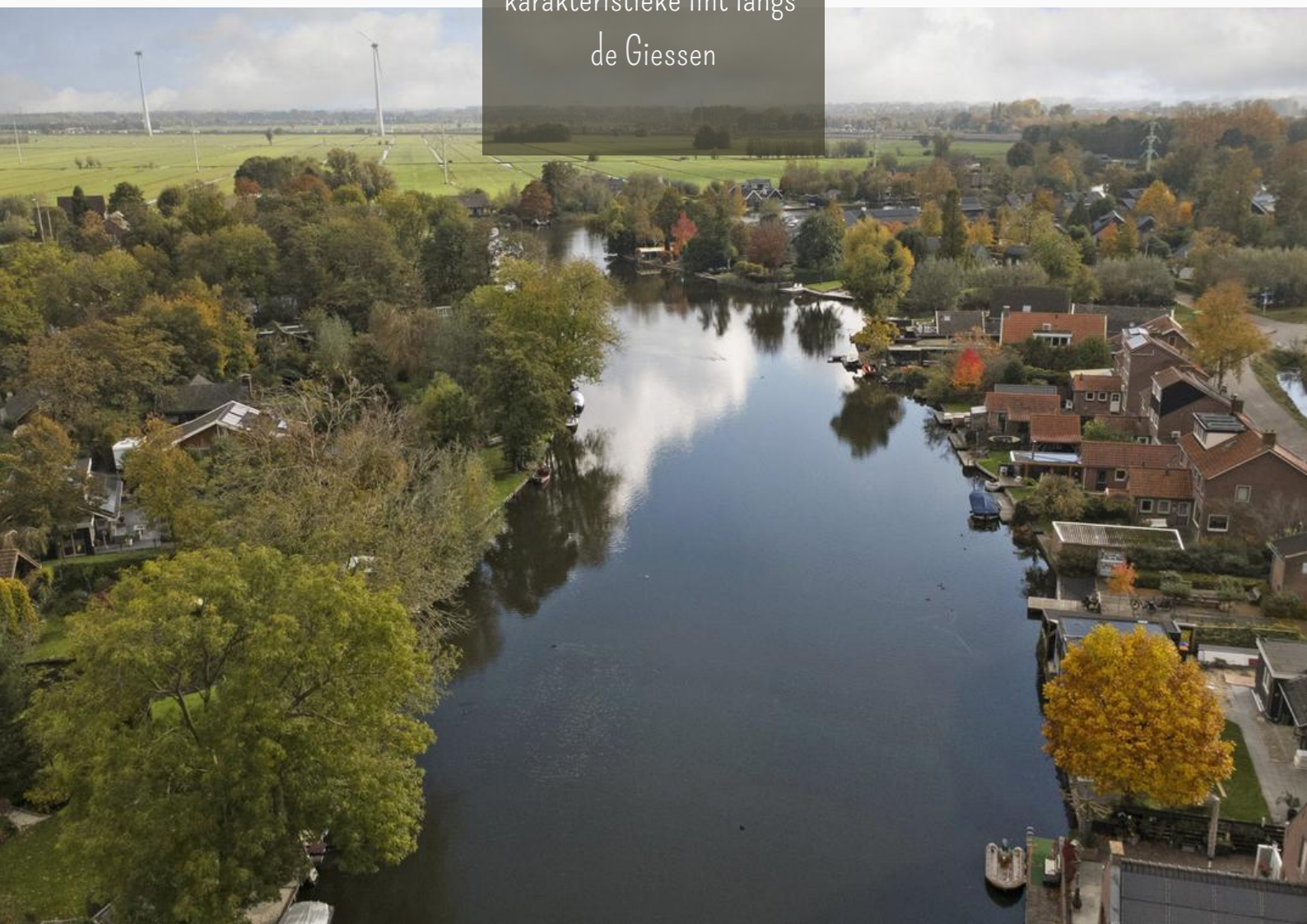




Ligging aan de pittoreske
Oudkerkseweg,
nieuw vlonderpad



Uniek wonen aan het karakteristieke lint langs de Giessen





Giessen-Oudekerk
vanuit
de lucht

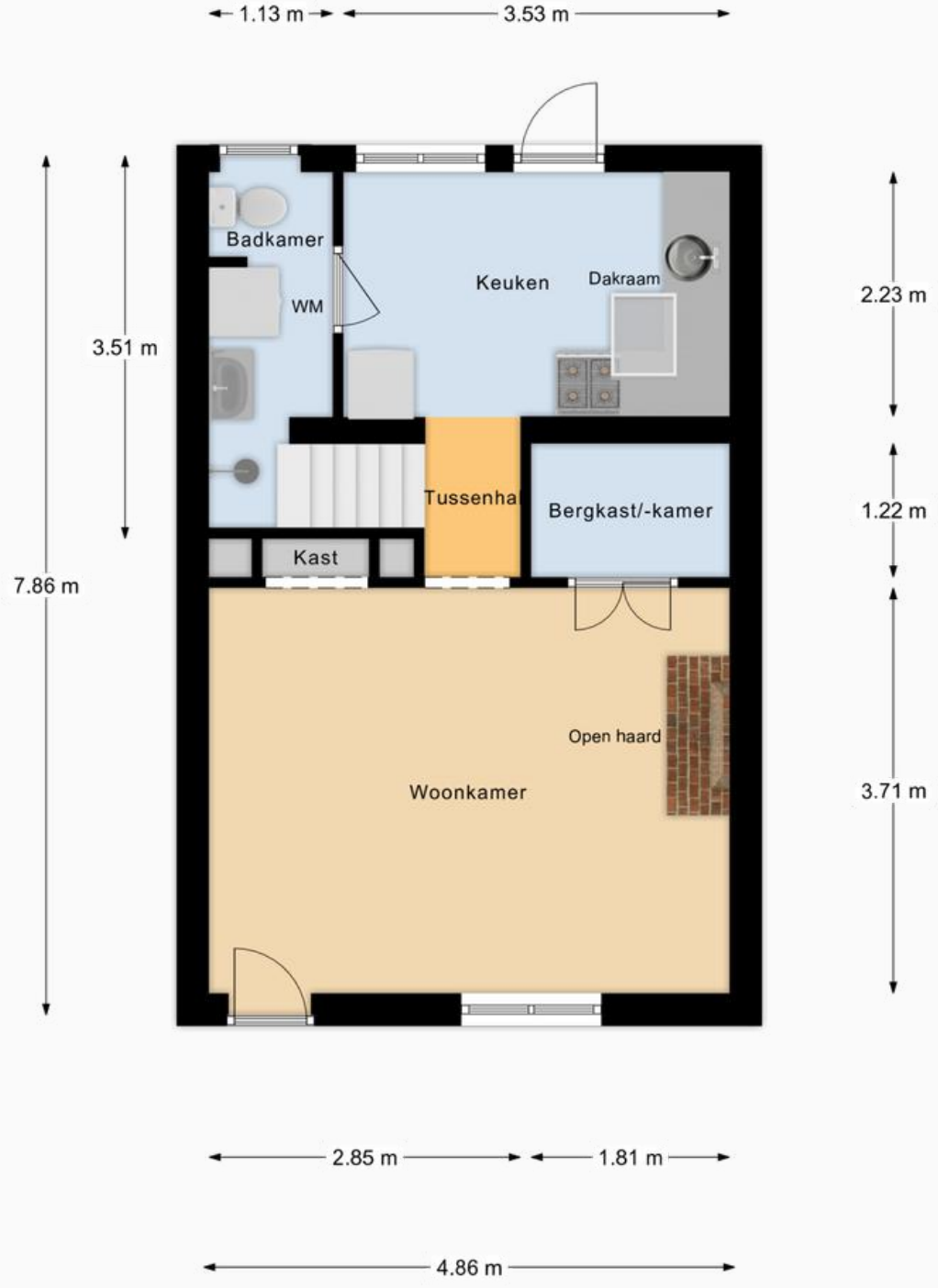
Plattegrond begane grond

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kun je uiteraard altijd contact met ons opnemen.





3D noordwest gericht



3D zuidoost gericht

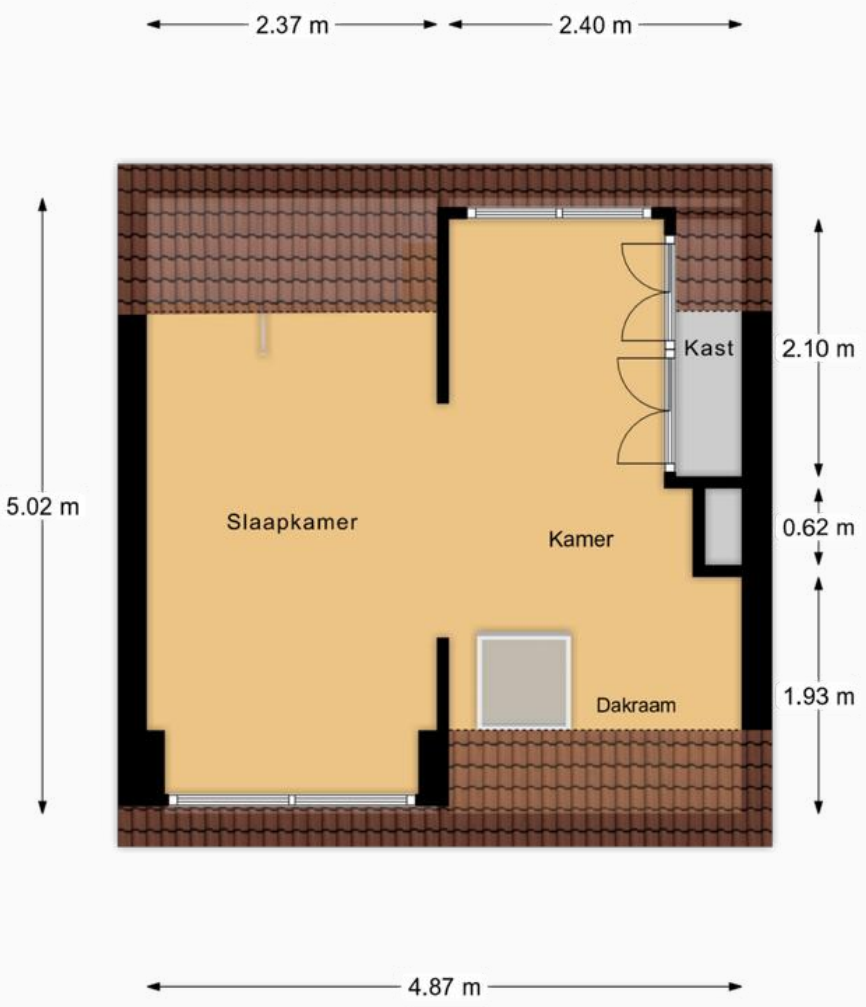
Plattegrond etage

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kun je uiteraard altijd contact met ons opnemen.





3D noordwest gericht



3D zuidoost gericht

Plattegrond situatie



Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Woonkamer	Vloertegels met vloerverwarming	Sauswerk	Balkenplafond	– Houtkachel in gemetselde schouw – Open inbouwkast – Meterkast – Vaste bergkast / -kamer
Tussenhal	Vloertegels met vloerverwarming	Sauswerk	Sauswerk	– Trapopgang
Keuken	Vloertegels	Deels wandtegels / deels sauswerk	Sauswerk	– Dakraam – Gaskookplaat – Combi-oven – Koelkast/vriezer (combi)
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk met inbouwspot	– Douchegelegenheid – Witgoedaansluitingen – Toiletruimte – Wastafel – Wastafelmeubel – CV-installatie

ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Slaapkamer	Laminaat	Sauswerk	Balkenplafond	– Dakkapel
Bijkamer	Laminaat	Sauswerk	Balkenplafond	– Dakkapel – Dakraam – Vaste kastruimte

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers keuken	✓		
▪ Losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie / zonwering binnen	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Gordijnrails en gordijnen voordeur / -raam		✓	
▪ Rolgordijnen	✓		
▪ Jaloezieën	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren 3x	✓		
Vloerdecoratie binnen	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Diverse binnen	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ (Losse) kasten, legplanken woonkamer en berging		✓	
Keuken	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Combi-oven/combimagnetron	✓		
– Koelkast/vriezer (combi)	✓		
– Lepelrek, plankjes, handdoekhaakjes		✓	
Sanitaire voorzieningen	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Toilet incl. rolhouder	✓		
▪ Douche	✓		
▪ Wastafel incl. meubel	✓		
▪ Planchet	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Houtkachel	✓		
▪ Designradiator(en)	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting COAX	✓		
▪ Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
▪ Waterslot wasautomaat		✓	
Tuin en/of balkon	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting deels	✓	✓	
▪ Buitenverlichting / Tijd- of schemerschakelaar	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / buitenberging		✓	
▪ Vlaggenmasthouder	✓		

Welkom in Giessenburg

Tussen de groene weiden en kronkelende riviertjes van de Alblasserwaard ligt het pittoreske dorp Giessenburg in de gemeente Molenlanden, dat in 2023 slechts 4.945 inwoners telde. Met zijn uitgestrekte landschappen, rijke historie en gastvrije gemeenschap biedt Giessenburg een vredige ontsnapping aan het hectische leven van de Randstad en dit te midden van het Groene Hart. Naast zijn natuurlijke schoonheid heeft Giessenburg een rijke historie die teruggaat tot de Middeleeuwen. Het historische centrum van het dorp wordt gekenmerkt door monumenten en karakteristieke gebouwen, waaronder de imposante Dorpskerk.



De naam Giessenburg komt van kasteel Giessenburg. De rivier die door Giessenburg stroomt, is 'De Giessen'. Aan deze rivier werd in 1411 een versterking gebouwd, die door Arent van Gent in 1412 tot woontoren werd verbouwd. In de zeventiende eeuw was het slot met de bijbehorende heerlijkheden Giessenburg en Giessen-Nieuwkerk eigendom van de familie Van Marlot uit Den Haag.



Lodewijk van Marlot heeft waarschijnlijk rond 1665 de eenvoudige stenen donjon uitgebreid tot een volwaardige buitenplaats. Rond 1802 is het slot Giessenburg afgebroken.



De gemeenschap van Giessenburg staat bekend om haar gastvrijheid en sterke saamhorigheid. In het levendige dorpscentrum zijn gezellige cafés, lokale winkels en ambachtelijke boetieks, waar je kan genieten van heerlijke streekproducten en de vriendelijke service van de lokale bevolking.

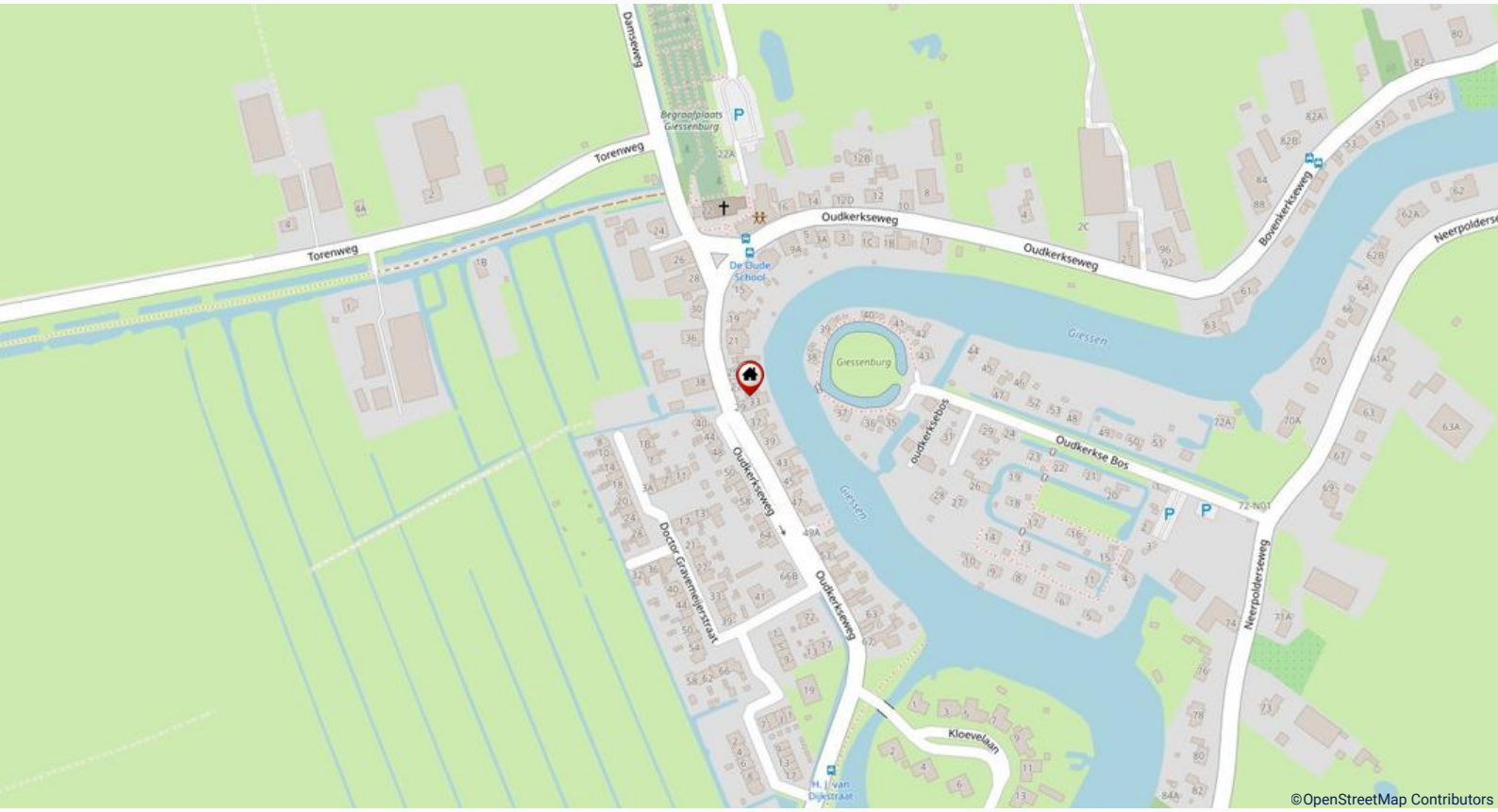
Direct naast de dorpskern bevinden zich onder meer Voetbalvereniging 'Peursum', de plaatselijke tennisvereniging en het openluchtzwembad 'De Doetse Kom'. Regelmatige evenementen en festiviteiten, zoals 'De Gondelvaart' brengen de gemeenschap nog verder samen en vieren de unieke cultuur en tradities van Giessenburg.

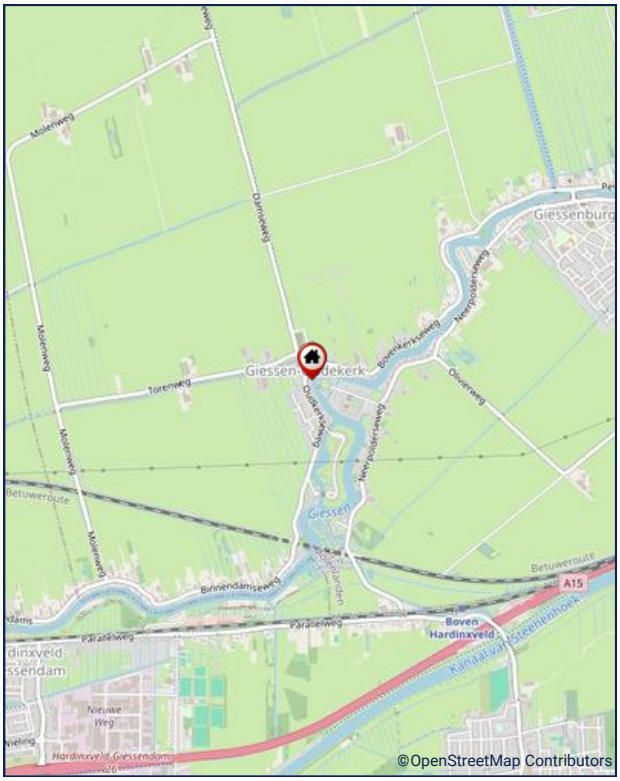


Geografisch gezien is de ligging van Giessenburg ook gunstig. De N216 loopt langs de noordelijke grens van het dorp en verbindt het met de nabijgelegen dorpen Hardinxveld-Giessendam en Schelluinen. Van hieruit zijn de nabijgelegen rijkswegen A27 en A15 gemakkelijk te bereiken.

Kortom, landelijk wonen in een groen, rustig en karakteristiek dorp, waarbij de voordelen van het Randstedelijk gebied binnen handbereik zijn. Hier komt de rust van het buitengebied samen met de levendigheid van een actief dorp, terwijl steden en voorzieningen in de regio binnen bereik blijven.

Woon jij binnenkort hier?







Kadastrale kaart



293	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Giessenburg
31	Huisnummer	Gemeentecode:	GSB00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	H
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	293
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	70
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 22-10-2026 09:32.**



Heeft deze woning je interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij je hartelijk voor je interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Toch kan de informatie afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren je daarom om zelf onderzoek te doen. Je kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder lees je welke stappen worden doorlopen als deze woning je interesse heeft gewekt.

Bezichtiging
Natuurlijk kun je deze woning ook van binnen bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht je tot niets. Je maakt hiervoor een afspraak met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar ontmoet je op het afgesproken tijdstip bij de woning. Je krijgt alle ruimte en tijd om rond te kijken en je vragen te stellen. Heb je daarna geen interesse meer? Dat is uiteraard geen probleem. De makelaar hoort graag de reden om die aan de verkopende partij door te geven. Heb je wel interesse? Dan worden in overleg de volgende stappen gezet.

Bieden
Voordat je een bod uitbrengt, is het verstandig om alle relevante aspecten van de woning goed te begrijpen. Denk aan de opleverdatum, de roerende zaken die je kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. Je kunt je bod mondeling, per e-mail of via het online biedplatform van de woning indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk.

Koop
Gefeliciteerd als je tot overeenstemming bent gekomen! Voor het opstellen van de koopovereenkomst vraagt de makelaar je om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en Vastgoed Nederland hebben vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook jouw belangen als koper behartigd worden. Is alles akkoord? Dan wordt er een tekenafspraak ingepland.

Hypotheek
Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aankoop van een woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor zorgt voor kosteloos en geheel onafhankelijk advies en informeert je hier graag over. Heb je al een hypotheekofferte? Dan geeft een van onze hypotheekadviseurs je graag een ‘second opinion’.



Hoe verder? en veelgestelde vragen

Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht
In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag wat je hebt gekocht zowel juridisch als feitelijk jouw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar je de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als jouw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met je bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning ‘onder bod’ is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Wil je óók een bod uitbrengen? Vraag de makelaar dan naar de te volgen procedure.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als je de vraagprijs biedt, doe je een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



Veelgestelde vragen

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de koper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dichter bij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bieders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?
De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Heb je serieuze belangstelling? Vraag de makelaar dan wat jouw positie is.

Disclaimer:
Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kun je uiteraard altijd contact opnemen met Makelaardij Stuij & van Dijk.



Stuij & van Dijk
makelaardij

van Dijk
verzekeringen en hypotheken