Te koop



Vraagprijs

€ 495.000,- k.k.

Lijnbaanplein 8
3381 EA, Giessenburg

Stuij & van Dijk
makelaardij


Oplevering
In overleg
Bouwjaar
1998
Energielabel
A



Een introductie

Een van de weinige appartementen in het geliefde dorp Giessenburg ligt midden in het gezellige centrum pal boven de winkels en op een steenworp afstand van het idyllische veenriviertje de Giessen.

Dit ruime en energiezuinige 4-kamer hoekappartement is gebouwd in 1998 en heeft een woonoppervlak van maar liefst 119 m². Binnen liggen een ruime living met Frans balkon en open keuken, drie slaapkamers, een badkamer en een apart toilet.

Bij het appartement hoort een externe berging op de begane grond en een ruim dakterras met overkapping.

Het appartement is goed geïsoleerd en heeft energielabel A. Je woont hier comfortabel met HR+ glas, een HR-107 combiketel van ongeveer vier jaar oud, airco en tien zonnepanelen.

Supermarkt en diverse winkels liggen direct om de hoek. Ook openbaar vervoer en een school zijn op loopafstand.

Kortom: een uniek en ruim hoekappartement met dakterras, Frans balkon en energielabel A. Gunstig gelegen in het centrum van Giessenburg.

Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging.



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning	Appartement
Type woning	Hoekappartement
Adres	Lijnbaanplein 8, 3381 EA te Giessenburg
Kadastrale gegevens	Giessenburg, sectie G, complexaanduiding 2363, index 12
Bouwjaar	1998
Aantal woonlagen	1
Type dak	Plat dak bedekt met bitumen
Ligging	Eerste etage aan het plein, boven de winkels

Oppervlaktes

Gebruiksoppervlakte wonen	119 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m²
Inhoud	361 m³
Externe bergruimte	8 m²

Indeling

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet

Externe voorzieningen

Berging	Ja, externe berging van 8 m².
Parkeergelegenheid	Parkeergelegenheid in de straat, geen vergunning nodig.

Vereniging van Eigenaren

Algemeen	Actieve VvE
Aantal appartementsrechten	17
Bijdrage per maand	€ 101,36 per maand

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Gevels, dak en vloer geïsoleerd, HR+ glas
Energielabel met geldigheid tot datum	A, geldig tot 3 november 2036

Installaties

HR-107 combiketel (ongeveer 4 jaar), airco, mechanische afzuiging, 10 zonnepanelen (eigendom).

Overige voorzieningen/uitrusting

Frans balkon op het westen, dakterras op het zuidoosten met overkapping. Screens, zonnescherm.



Het appartementencomplex

Gezamenlijke entree
Met drie andere appartementen deel je een gezamenlijke en afsluitbare entree. Hier bevinden zich de brievenbussen, het bellenplateau met intercominstallatie en het trappenhuis uitgerust met een stoellift naar de vier woningen.

Berging
Bij het appartement hoort op de begane grond een externe berging van 8 m², ideaal voor opslag of voor fietsen.



Het appartement

Entree / hal
Vanuit de ruime hal zijn alle vertrekken van het appartement toegankelijk. Hier vind je verder een garderoberuimte, de meterkast en een bergkast met de cv-installatie.

Toiletruimte
Nette en geheel betegelde toiletruimte met een staand toilet en een fonteintje.



Via het dakterras vindt de entree tot het appartement plaats





Veel natuurlijke lichtinval door de raampartijen rondom





Frans balkon (westen)
met een leuk zicht
op het plein



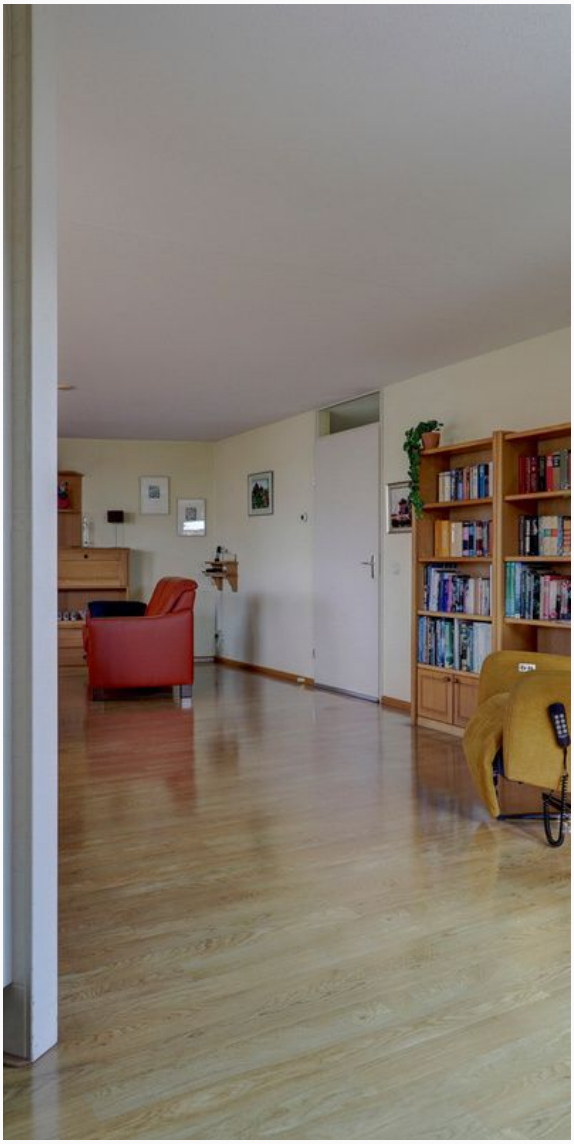
Het appartement - vervolg

Living
De living (ca. 67 m²) met open keuken is een prettige en ruime leefruimte die is uitgerust met een airco-unit. Hier is ruim voldoende plek voor een zitgedeelte en een apart eetgedeelte. Rondom zorgen de grote raampartijen voor een zee aan natuurlijk zonlicht, waarbij het Frans balkon met zicht op het gezellige plein via openslaande deuren toegankelijk is.

Keuken
De keuken is praktisch ingedeeld in een U-opstelling en uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser. Via de openslaande deuren stap je hier zo het dakterras op.

Slaapkamers
Het appartement heeft drie slaapkamers met allemaal een vaste schuifdeurkast. De hoofdslaapkamer is hiernaast uitgerust met airconditioning en de raampartij van de kleinste slaapkamer is voorzien van een screen.

Badkamer
De nette badkamer met mechanische ventilatie is geheel betegeld en biedt een douche met glazen deur, een ruim wastafelmeubel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.





Keuken in U-opstelling
met vaatwasser, koelkast
en combi-oven



Ruime hoofdslaapkamer
met airco en vaste
schuifdeurkast





De twee overige
slaapkamers zijn ook
uitgerust met vaste kasten





Badkamer met
wastafelmeubel, douche
en wasmachineaansluiting





Heerlijk genieten onder
de overkapping
en zicht op de kerk



Dakterras

Aan het algemene dakterras dat toegang biedt tot de vier appartementen en het trappenhuis grenst ook het dakterras van circa 40 m² dat bij het appartement hoort. Dit is een heerlijke ruimte om vrij te zitten, gunstig gelegen op het zuidoosten. Onder de overkapping heb je hierbij vrij zicht op bijvoorbeeld de kerk. Aan de gevel van de woning is een elektrisch zonnescherm geplaatst dat hiernaast zorgt voor de nodige schaduw.



Vereniging van Eigenaren

Er is een actieve en goedlopende VvE. De bijdrage bedraagt € 101,36 per maand.

Algemeen

- Parkeren kan in de straat, zonder vergunning.
- Bij het appartement hoort een externe berging van 8 m².
- Het appartement heeft tien zonnepanelen.
- Het complex is uitgerust met een stoellift; de woning ligt op de eerste etage.



Dakterras en het
appartement
aan het Lijnbaanplein



Plattegrond appartement

2D

Deze plattegronden zijn met de grootst 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 Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Afwerking en kenmerken



CENTRAAL PORTIEK

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Centrale hal	Vloertegels	Sauswerk	Sauswerk	– Brievenbussen – Bellenplateau – Trappenhuis

HET APPARTEMENT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Entree / hal	Parketvloer	Spagtelputz	Spuitwerk	– Garderoberuimte – Meterkast – Bergkast met CV-installatie
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Spuitwerk	– Staand toilet – Fonteintje
Living	Parketvloer	Spagtelputz	Spuitwerk	– Airconditioning – Frans balkon – Toegang dakterras – Screens
Keuken	Parketvloer	Wandtegels	Spuitwerk	– Gaskookplaat – Afzuigkap – Combi-oven/combimagnetron – Koelkast – Vaatwasmachine
Slaapkamer I	Parketvloer	Spagtelputz	Spuitwerk	– Vaste 4-deurs schuifkast – Airconditioning
Slaapkamer II	Laminaat	Spagtelputz	Spuitwerk	– Vaste 4-deurs schuifkast
Slaapkamer III	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	– Vaste 2-deurs schuifkast – Screen
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Spuitwerk	– Douche met scherm – Wastafelmeubel – Witgoedaansluitingen

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouw- opbouwspots / armaturen / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Gordijnrails incl. (over)gordijnen en vitrages	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Houten vloer(delen)	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Keuken	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Combi-oven/combimagnetron	✓		
– Koelkast	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Toilet incl. rol- en borstelhouder	✓		
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Douche met scherm	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ CV-installatie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Airconditioning	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
▪ Waterslot wasautomaat	✓		
▪ Zonnepanelen	✓		
▪ Screens	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin en/of balkon	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Ter overname**
▪ Aanleg / bestrating / beplanting	✓		
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Tuinmeubels			✓

Welkom in de gemeente Molenlanden!

De rust van het buitenleven en tegelijkertijd genieten van alle faciliteiten die een dorp te bieden heeft. Zo kan wonen in de Molenlanden misschien wel het best worden omschreven. De bijzondere ligging in de Alblasserwaard, omringd door de Lek, de Graafstroom en de Alblas middenin een groen polderlandschap, maakt dit een fraaie woonomgeving.



De gemeente Molenlanden is ontstaan vanuit een fusie tussen gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. Tot de innovatieve plattelandsgemeente behoren maar liefst twintig karakteristieke plaatsen die allemaal over een uniek polderachtig uitzicht beschikken. Van het moderne Nieuw-Lekkerland met haar nieuwbouwwijken tot het authentieke Bleskensgraaf en Oud-Alblas. De praktische faciliteiten verschillen sterk per woonplaats en lopen uiteen qua diversiteit.



Extra bijzonder is het molengebied van Kinderdijk. Kinderdijk bevindt zich op het punt waar de rivieren de Noord en de Lek samenkomen. De kern heeft wereldwijde bekendheid vanwege de 19 molens die sinds 1997 op de UNESCO Werelderfgoedlijst staan.

Een sterke verbindende factor in Molenlanden is de ligging aan het water. Huur een bootje om heerlijk te genieten van het mooie weer of neem een verfrissende duik in de Alblas. Ga je liever actief aan de slag bij één van de tientallen sportverenigingen?





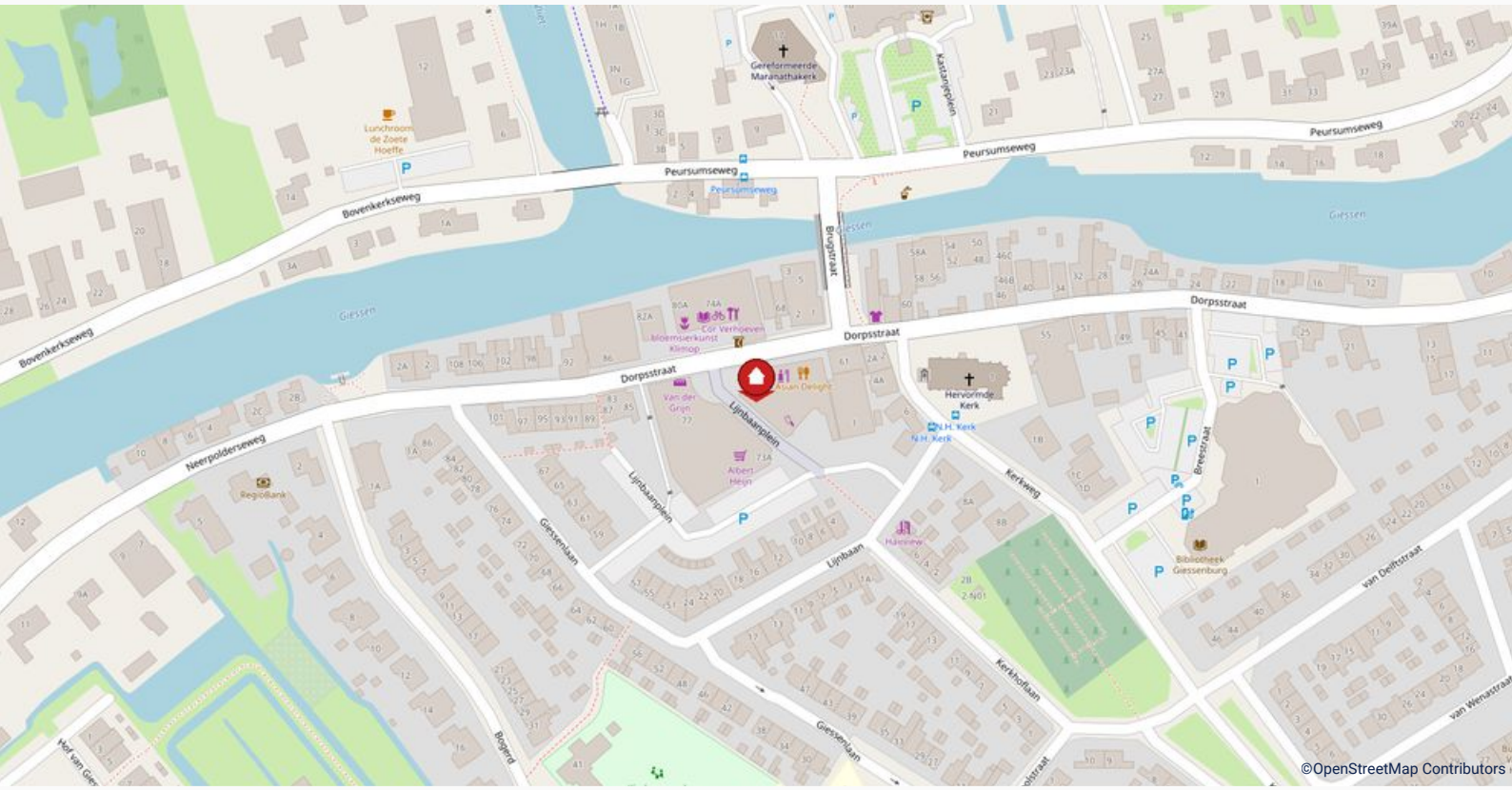
GIESSENBURG

Giessenburg ligt in de Alblasserwaard, in de gemeente Molenlanden, aan de rivier de Giessen. Het dorp is ontstaan uit de kernen Giessen-Nieuwkerk en Giessen-Oudekerk en heeft een levendig centrum rond het Lijnbaanplein en de Dorpsstraat. Je vindt er winkels, horeca en de karakteristieke Dorpskerk, vlak bij dit appartement.

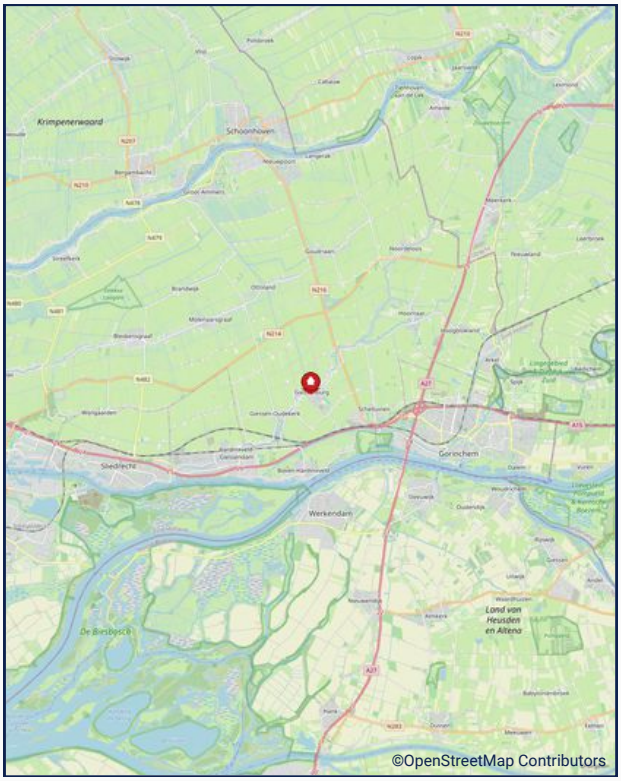
Het dorp is gunstig gelegen aan de N216, met een snelle verbinding naar de A15 en de A27, richting Gorinchem, Utrecht en Rotterdam. In het dorp zelf kun je terecht voor de dagelijkse voorzieningen, voor sport en voor onderwijs.

Rondom ligt het groene polderlandschap, met ruimte om te wandelen en te fietsen langs het water. Zo combineer je het dorpse wonen met een praktische ligging in het hart van Molenlanden.

Woon jij binnenkort hier?







Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Giessenburg
Sectie	G
Perceel	2360

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



Deze woning heeft uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

Bezichtiging
Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben, dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

Bieden
Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

Koop
Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafspraak ingepland.

Hypotheek
Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een ‘second opinion’ geven.



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 hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw 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 u bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw 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. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

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



Veelgestelde vragen

Kan de 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 verkoper. 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 u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw 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 kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Makelaardij Stuij & van Dijk.



Stuij & van Dijk
makelaardij

van Dijk
verzekeringen en hypotheken