



Wilhelminalaan 3

3381 BN Giessenburg

Vraagprijs: € 400.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **82 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: **160 m²**

ENERGIELABEL: **D**

Kenmerken



Woonoppervlakte
82 m²



Inhoud
429 m³



Bouwjaar
1968



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	160 m ²
--------------------	--------------------

Externe bergruimte	24 m ²
--------------------	-------------------

Overige inpandige ruimte	18 m ²
--------------------------	-------------------

Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
-------------------------------	---------------------------

Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
----------	---------------------------

Verwarming	c.v.-ketel, open haard
------------	------------------------

Warm water	c.v.-ketel, Intergas, 2019
------------	----------------------------

Kozijnen	hout
----------	------

Elektra	8 groepen
---------	-----------

Vloeren	begane grond: beton 1e en 2e verdieping: hout
---------	--

Voorzieningen	rolluiken, TV kabel, rookkanaal, dakraam, glasvezel kabel en natuurlijke ventilatie
---------------	---

Kruipruimte	ja
-------------	----

Geheid	ja
--------	----

Energie label	D
---------------	---

Berging	ja, 24 m ²
---------	-----------------------

Parkeren	parkeren op eigen terrein en openbaar parkeren
----------	--

Tuinligging	achtertuin, 50 m ² , noordoost
-------------	---

Robuust, heerlijk licht & vol mogelijkheden!

Een woning met een stevige basis, karakter én ruimte om er helemaal uw eigen thuis van te maken. Deze 2-onder-1-kapwoning in het geliefde Giessenburg heeft veel in huis voor wie op zoek is naar een degelijk gebouwd huis met nét dat beetje extra. De robuuste bouwwijze, de grote raampartijen en de verrassend ruime indeling vormen samen een prachtige basis. Met wat liefde en aandacht, met name op het gebied van modernisering, maakt u hier een eigentijdse woning die helemaal aansluit bij uw woonwensen.

De pluspunten zijn een garage, een eigen oprit, een lichte woonkamer met open haard, een open keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer én een flinke tweede verdieping met mogelijkheden voor een extra slaapverdieping.

Wie binnenstapt, merkt direct dat dit een woning is die degelijk en robuust is gebouwd. De grote raampartijen zorgen ondertussen voor iets wat minstens zo belangrijk is: heerlijk veel daglicht. De woonkamer is daardoor een fijne, lichte leefruimte met volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en eethoek. De open haard vormt daarbij een sfeervol middelpunt. De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en de tuin.

De woning is op onderdelen gedateerd en vraagt daarom om wat aandacht, liefde en modernisatie. Juist daarin schuilt de kracht: de basis is er al. U kunt de woning stap voor stap naar de huidige tijd brengen en tegelijkertijd uw eigen smaak en woonideeën werkelijkheid laten worden.

Drie slaapkamers en modern sanitair

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Ideaal voor een gezin, maar natuurlijk ook uitstekend te gebruiken als werk-, hobby- of logeerkamer.

Het sanitair is al modern uitgevoerd. Er is een moderne badkamer en daarnaast een separaat toilet op zowel de begane grond als 1e verdieping, een praktische combinatie die in het dagelijks gebruik natuurlijk erg prettig is.

Een van de verrassende pluspunten van deze woning bevindt zich misschien wel boven uw hoofd. De tweede verdieping is momenteel bereikbaar via een vlizotrap, maar biedt door de royale hoogte en afmetingen bijzonder veel potentie. Met een nokhoogte van circa 2,60 meter is hier relatief eenvoudig een volwaardige extra verdieping van te maken. Het realiseren van een vaste trap behoort tot de mogelijkheden, waarna u bijvoorbeeld een fantastische vierde slaapkamer, werkkamer, tienerkamer of hobbyruimte kunt creëren.

Garage én eigen oprit

Een eigen garage met aangrenzende berging is al bijzonder prettig, maar de combinatie met de oprit vóór de garage maakt het helemaal compleet. Parkeren op eigen terrein, de auto droog en veilig binnen kunnen zetten en daarnaast nog volop bergruimte hebben: het zijn voorzieningen die u iedere dag opnieuw zult waarderen.

De woning ligt centraal in Giessenburg, een dorp waar de gemoedelijkheid van een dorp uitstekend samengaat met een verrassend compleet voorzieningenniveau. Hier kent men elkaar nog, is er ruimte voor verenigingsleven en staat de sociale samenhang hoog in het vaandel.

Tegelijkertijd hoeft u voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sportvoorzieningen en andere voorzieningen het dorp niet uit. En wie eropuit wil, zit vanuit Giessenburg bovendien zo in de omliggende plaatsen. De prachtige omgeving van de Alblasserwaard, met haar karakteristieke lintbebouwing, weilanden, water en vergezichten, ligt letterlijk om de hoek.





Woonkamer





Keuken





Hal/entree



Toilet



Hal/entree



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Badkamer



Inloopdouche



Wastafelmeubel



Overloop 1e verdieping



Zolder



Oprit



Garage



Achtertuin





Achtertuin



Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vinyl	houten lambrisering + grove stuc	granol	voorzien van: - trapkast
toilet	vloertegel	wandtegel + spachtelputz	Agnes Delen	voorzien van: - zwevend closet
woonkamer	parket	grove stuc	balk+gips	voorzien van: - schouw + open haard - grote raampartij aan de voor- en achterzijde - elektrisch rolluik aan de voorzijde
keuken	vloertegel	spachtelputz	MDP plafondpanelen	voorzien van: - koelkast - (combi) magnetron - vaatwasmachine - keramische kookplaat toegang tot tuin
1e VERDIEPING				
overloop	tapijt	grove stuc	zachtboard platen	voorzien van: - separaat toilet toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - zolder d.m.v. vlizotrap
slaapkamer 1	tapijt	behang	zachtboard platen	gelegen aan voorzijde voorzien van: - 1 vast raam en 1 uitzetraam - rolluik - vaste kastenwand
slaapkamer 2	tapijt	stuc	gipsplaten	gelegen aan achterzijde voorzien van: - 1 vast raam en 1 uitzetraam - rolluik
slaapkamer 3	tapijt	behang	zachtboard	gelegen aan achterzijde voorzien van: - grote kastenwand - 1 vast raam en 1 uitzetraam - elektrisch rolluik
badkamer	vloertegel	wandtegel	kunststof delen	gelegen aan voorzijde voorzien van: - inloopdouche - wastafelmeubel - raam + rolluik

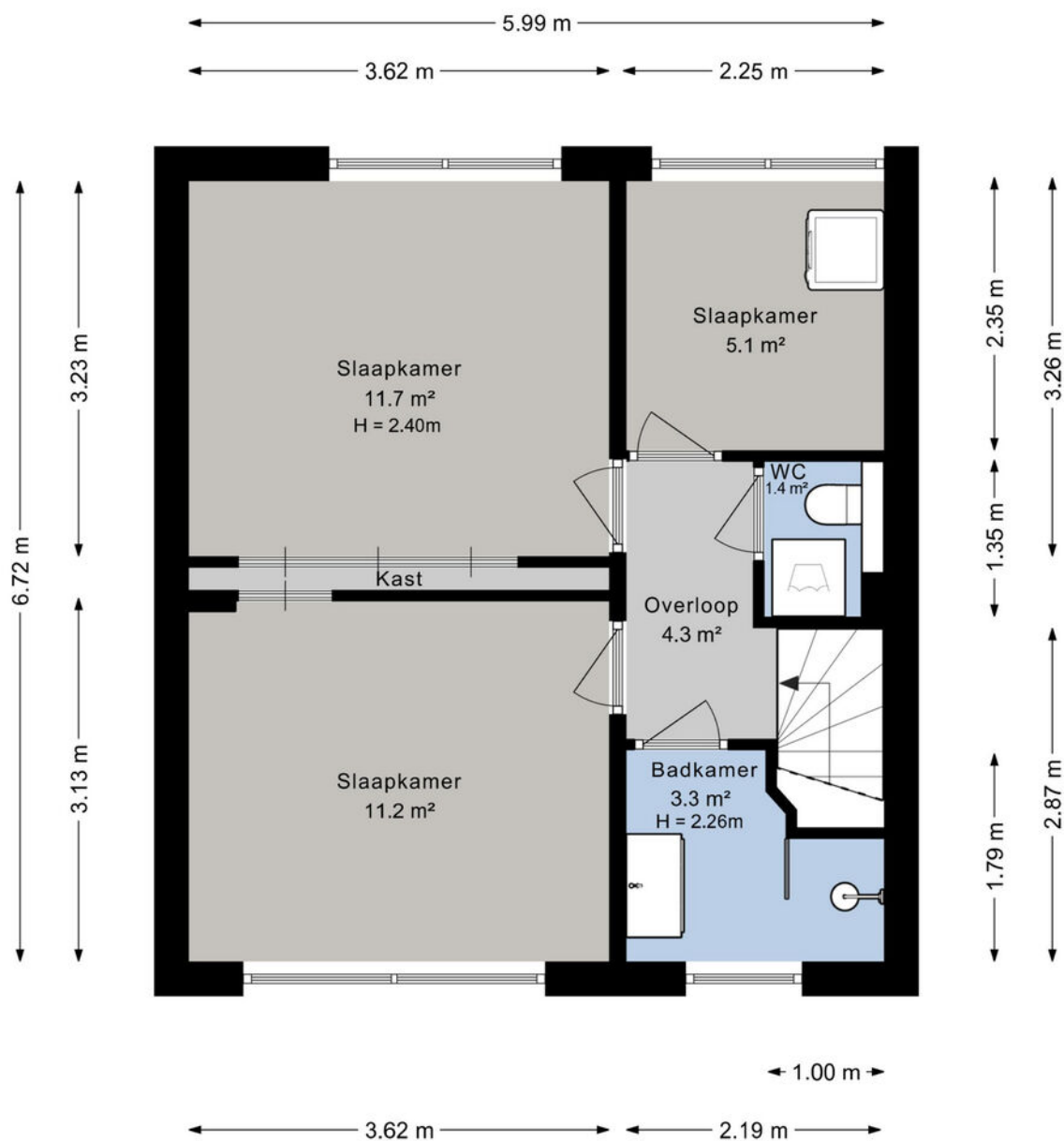
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Zolder				
vliering	hout	metselwerk	houten delen	voorzien van: - dakraam - CV-opstelling te bereiken d.m.v. vlizotrap
BUITEN				
tuin				voortuin voorzien van: - oprit voor garage - kleine siervoortuin achtertuin voorzien van: - sierstraatwerk - beplanting - toegang tot berging
Garage				voorzien van: - betonvloer - elektriciteit - aangrenzende berging - wateraansluiting - elektrische garagedeur

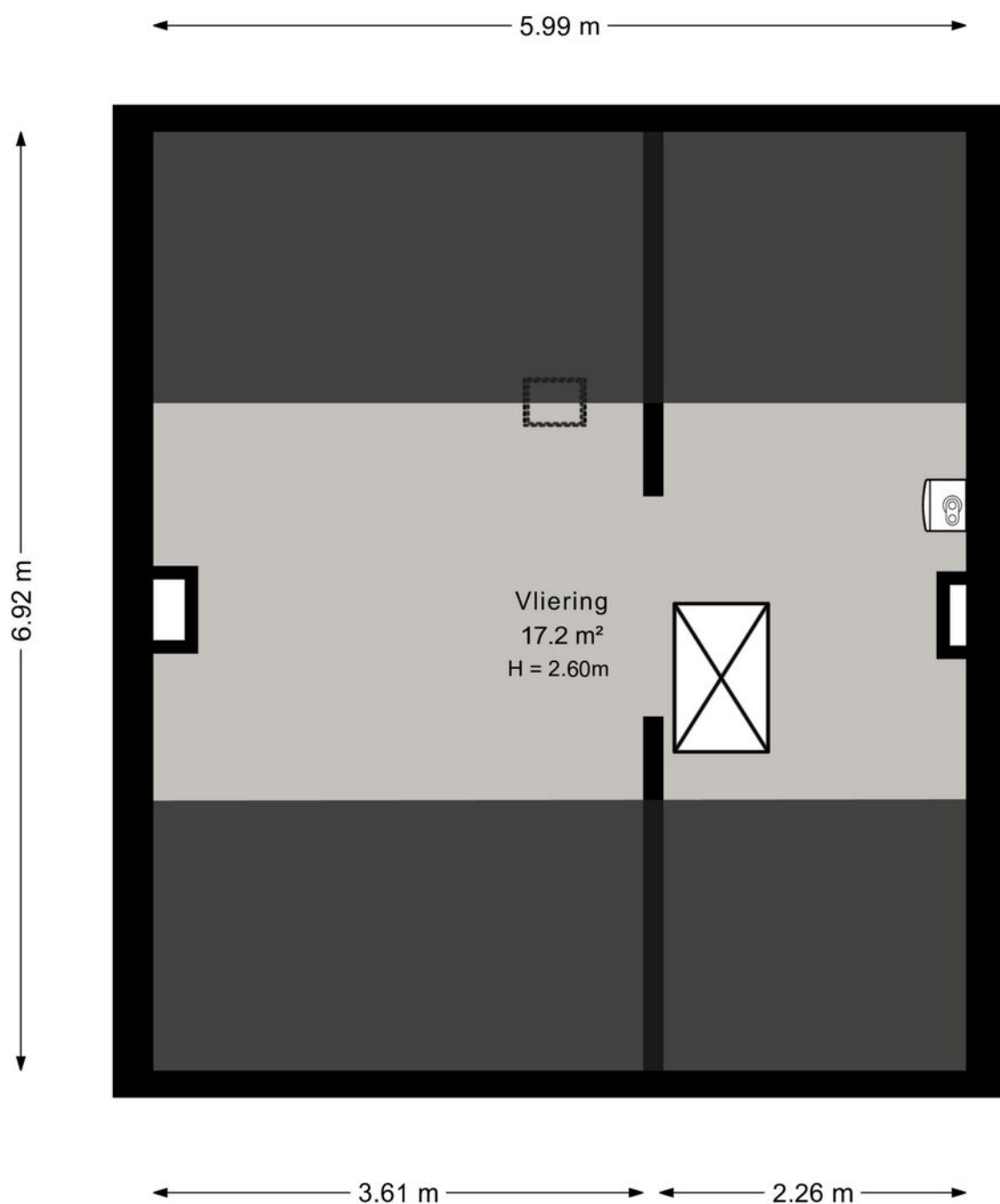
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



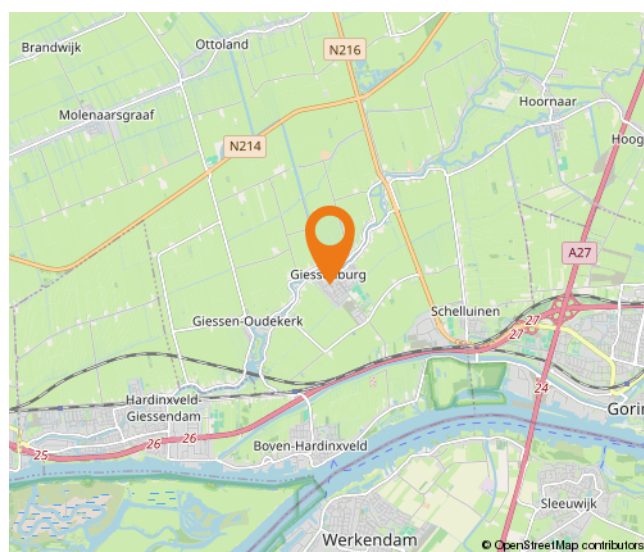
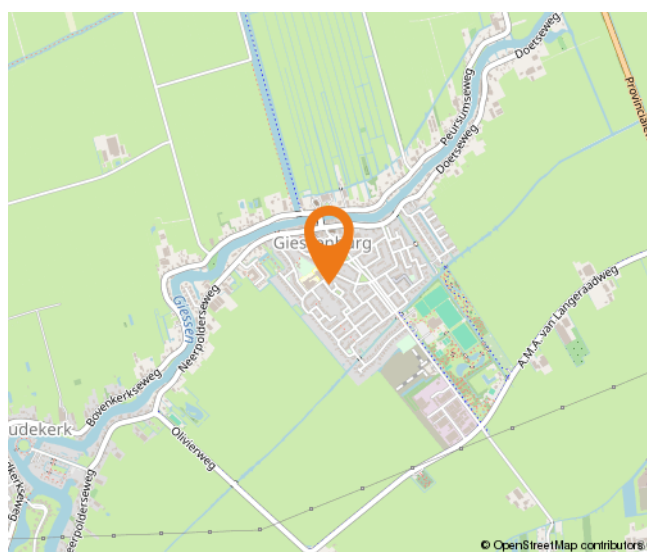
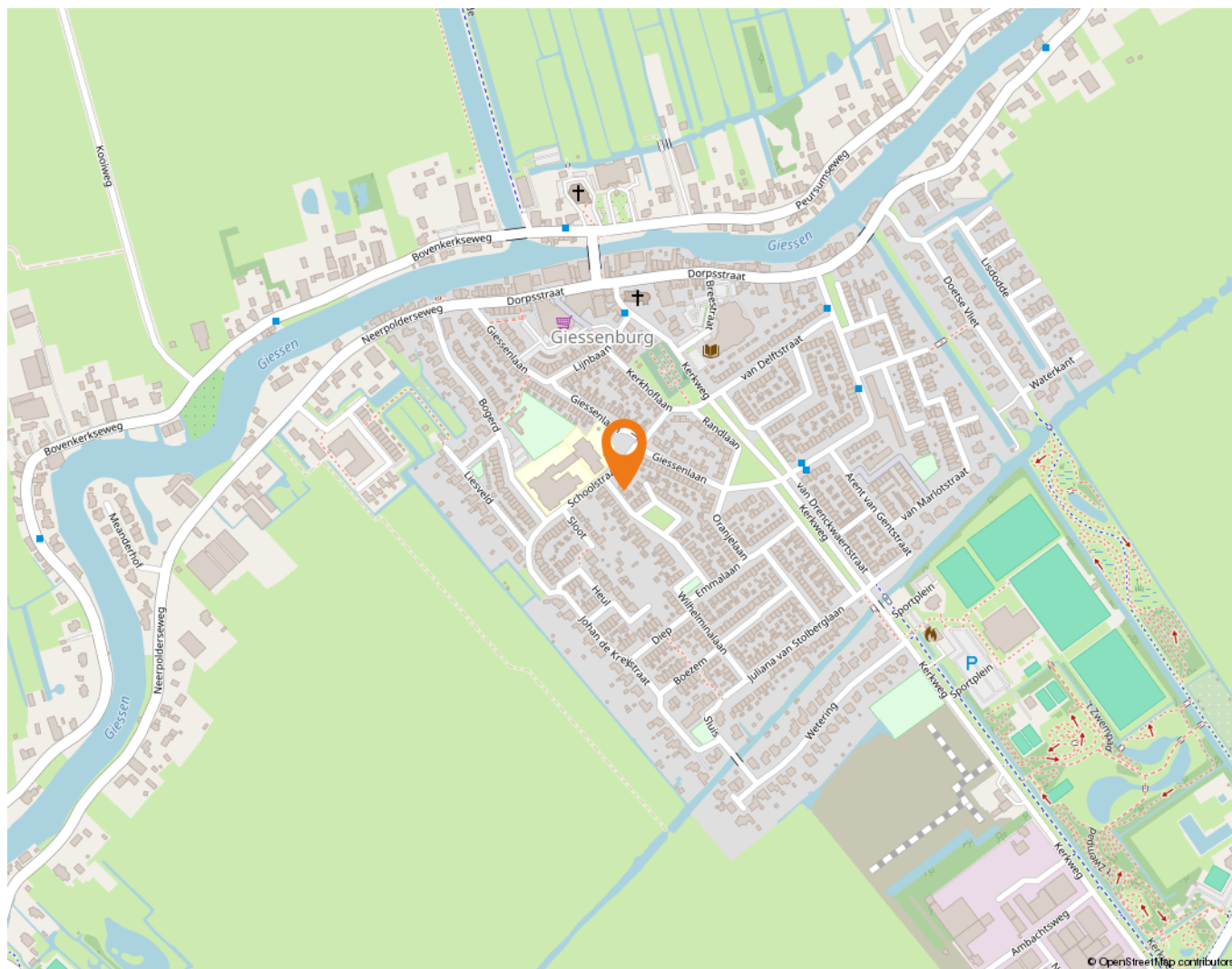
0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Giessenburg Sectie G Perceel 782	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kaarten



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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 nieuwbouwwontwikkelingen 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!



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 waardebeoordeling 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.



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.

**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