



Wilhelminalaan 86

3381 BR Giessenburg

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **102 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE: 214 m²

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
102 m²



Inhoud
363 m³



Bouwjaar
1968



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	214 m ²
Externe bergruimte	17 m ² (berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming en warm water	C.V.-opstelling
Kozijnen	volledig hout
Elektra	6 groepen + 1 aardlekschakelaar
Vloeren	Begane grond: deels beton, deels hout 1e verdieping: hout 2e verdieping: hout
Voorzieningen	buitenzonwering, rookkanaal
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 129 m ² , zuidwest
Bouwkundige bijzonderheden	- kozijn keuken in achtergevel heeft reparatieplekken - kozijn keuken zijgevel heeft aandacht nodig

Algemene omschrijving

Het aanbod van woningen is schaars, en in het landelijke Giessenburg al helemaal, en die met een extra lange achtertuin zijn uiterst zeldzaam. Dan hebben wij een buitenkans voor je...deze tussenwoning heeft het allemaal! Dat de bewoners er al vanaf de bouw in 1968 hebben gewoond zegt ook iets over de buurt en de mogelijkheden. Anno 2025 zijn de woonwensen wat veranderd en deze kunnen ook naadloos toegepast worden. Wil je uitbouwen? Geen probleem, er blijft toch nog ruim voldoende van de 21 meter lange tuin over. Een overkapping achterin de tuin? geen probleem er is toch ruimte genoeg. Tel daarbij de mogelijkheden op en je hebt een solide basis.

Begane grond: entree, meterkast en trapopgang met zowel toegang tot de uitgebouwde keuken en de doorzon woonkamer. De woonkamer is v.v. een schouw met allesbrander voor behaaglijke warmte en sfeer. De uitgebouwde keuken is v.v. een rechte opstelling en een loopdeur naar de tuin.

1e Verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de 2e verdieping met een afsluitbare trapopgang.

2e verdieping: bergruimte en toegang tot de zolderkamer met ruime knieschotten, vaste kast en dakvenster.

De woning ligt centraal in het gemoedelijke dorp Giessenburg. Scholen, winkels en sociale voorzieningen liggen letterlijk om de hoek. Het is ook het dorp waar de veenstroom De Giessen doorheen meandert en daarlangs te fietsen is een genot. En wil je het water van dichtbij beleven, er zijn diverse mogelijkheden om een bootje te huren.





Doorzonwoonkamer





Woonkamer



Eetgedeelte



Keuken





Keuken



Uitbouw keuken



Trapopgang naar 1e verdieping



Hal/entree



Toilet



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Trapopgang naar 2e verdieping



Badkamer



Toilet



Douchecabine



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4 met dakvenster



Achtertuin





Achtertuin



Berging



Vooraanzicht





Straatbeeld



Omgeving



Omgeving



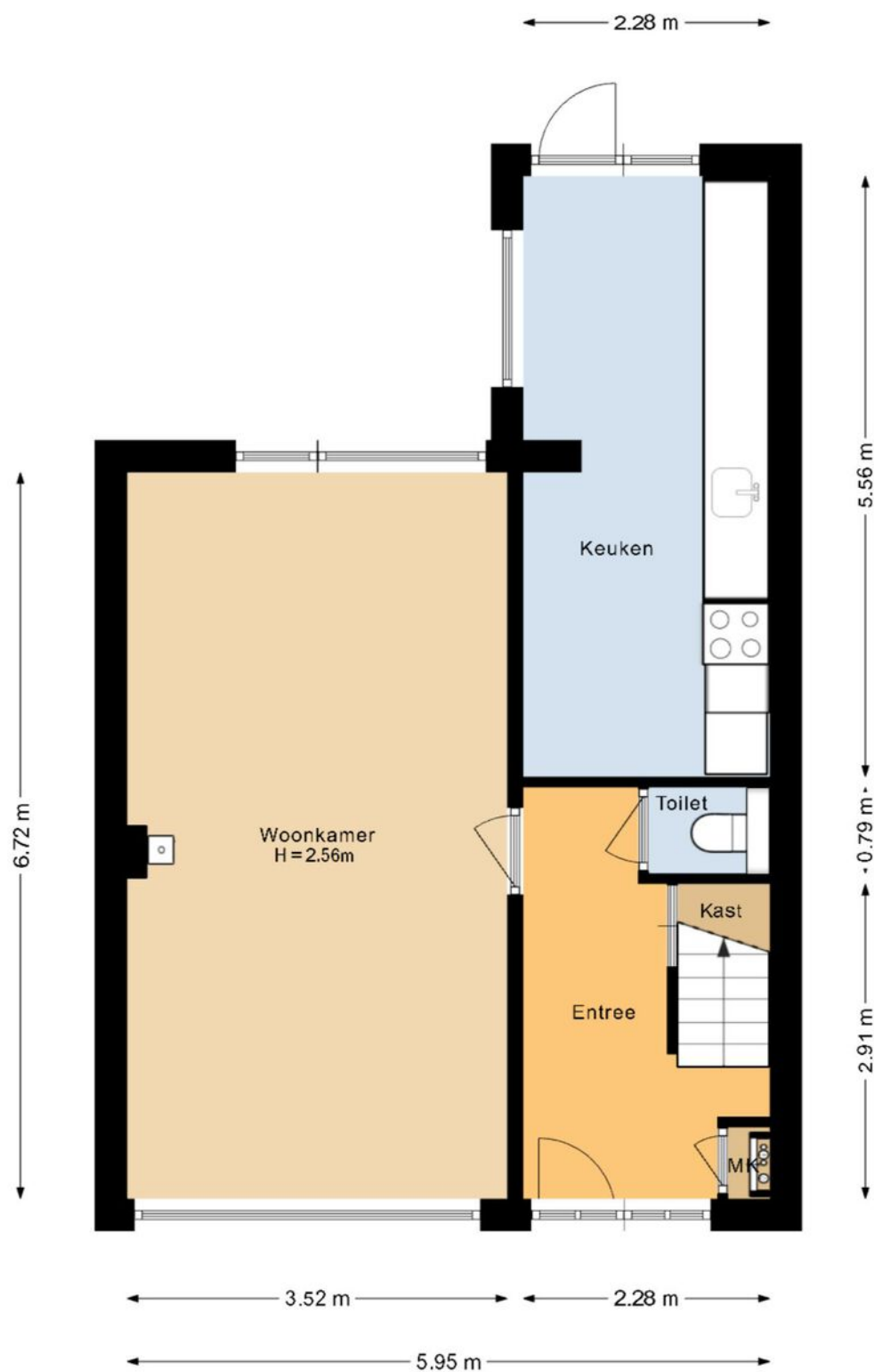
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	vloertegels	granol	houten kraaldelen	toegang tot: - trapopgang - meterkast - trapkast - toilet - keuken - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	houten kraaldelen	voorzien van een inbouwtoilet
woonkamer	laminaat	steensmuur / sauswerk	gipsplaten	doorzonwoonkamer, voorzien van schouw met allesbrander
keuken	vloertegels	stucwerk / plaatmateriaal	houten kraaldelen	rechte opstelling, voorzien van een koelkast
uitbouw/ achteringang	vloertegels	plaatmateriaal	houten kraaldelen	voorzien van: - loopdeur naar tuin - venster in achter- en zijgevel
1E VERDIEPING				
overloop	laminaat	lambrisering / sauswerk	zachtboard	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - zolder (trap achter deur)
slaapkamer 1	tapijt	sauswerk	zachtboard	gelegen aan de achterzijde, voorzien van: - vaste kastenwand - raampartij achtergevel (1x vast en 1x openslaand)
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	zachtboard	gelegen aan de voorzijde, voorzien van: - vaste kasten - raampartij (1x vast en 1x openslaand venster)
slaapkamer 3	tapijt	sauswerk	gipsplaten	gelegen aan de achterzijde, voorzien van raampartij (1x vast en 1x openslaand)
badkamer	vloertegels	wandtegels	kunststof delen	voorzien van: - wasmachineaansluiting - toilet - douchecabine - wastafel - openslaand venster in voorgevel

Afwerkstaat

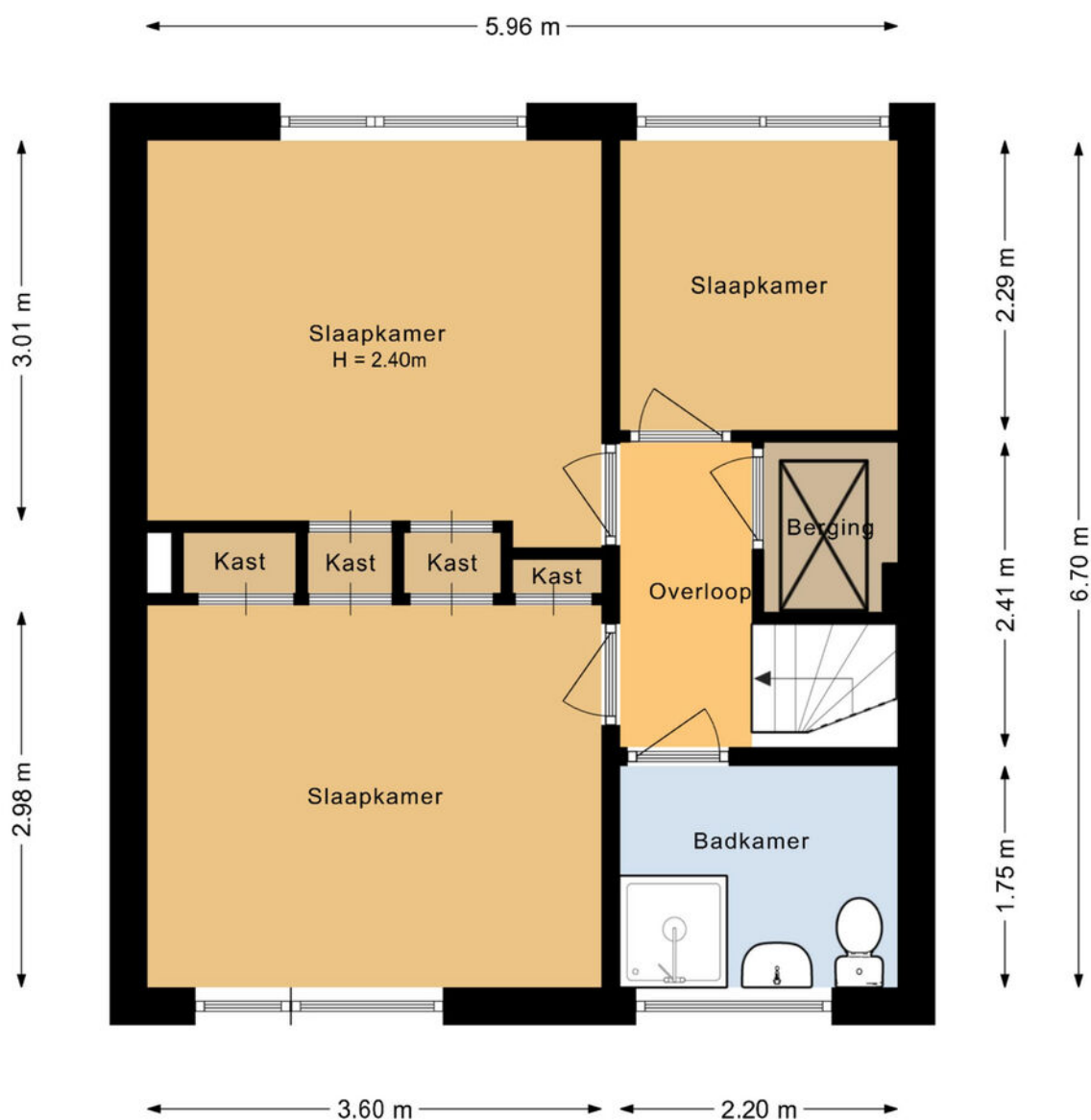
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	tapijt	steensmuur / sauswerk	plaatmateriaal	voorzien van: - cv-opstelling - dakvenster - knieschotberging - toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	tapijt	steensmuur / behang / plaatmateriaal	plaatmateriaal	voorzien van: - dakvenster - diepe berging - kastruimte
berging	tapijt	steensmuur	houtwolcement- platen	- achterwand in slaapkamer 4
BUITEN				
tuin				- lange achtertuin (2 perceelnummers) - sierbestrating - grindpartij - stenen berging (deels aangebouwd met houten delen)
stenen / houten berging				- oppervlakte van 17 m ² voorzien van: - elektra - loopdeur - kozijn in zuidgevel

Plattegrond begane grond



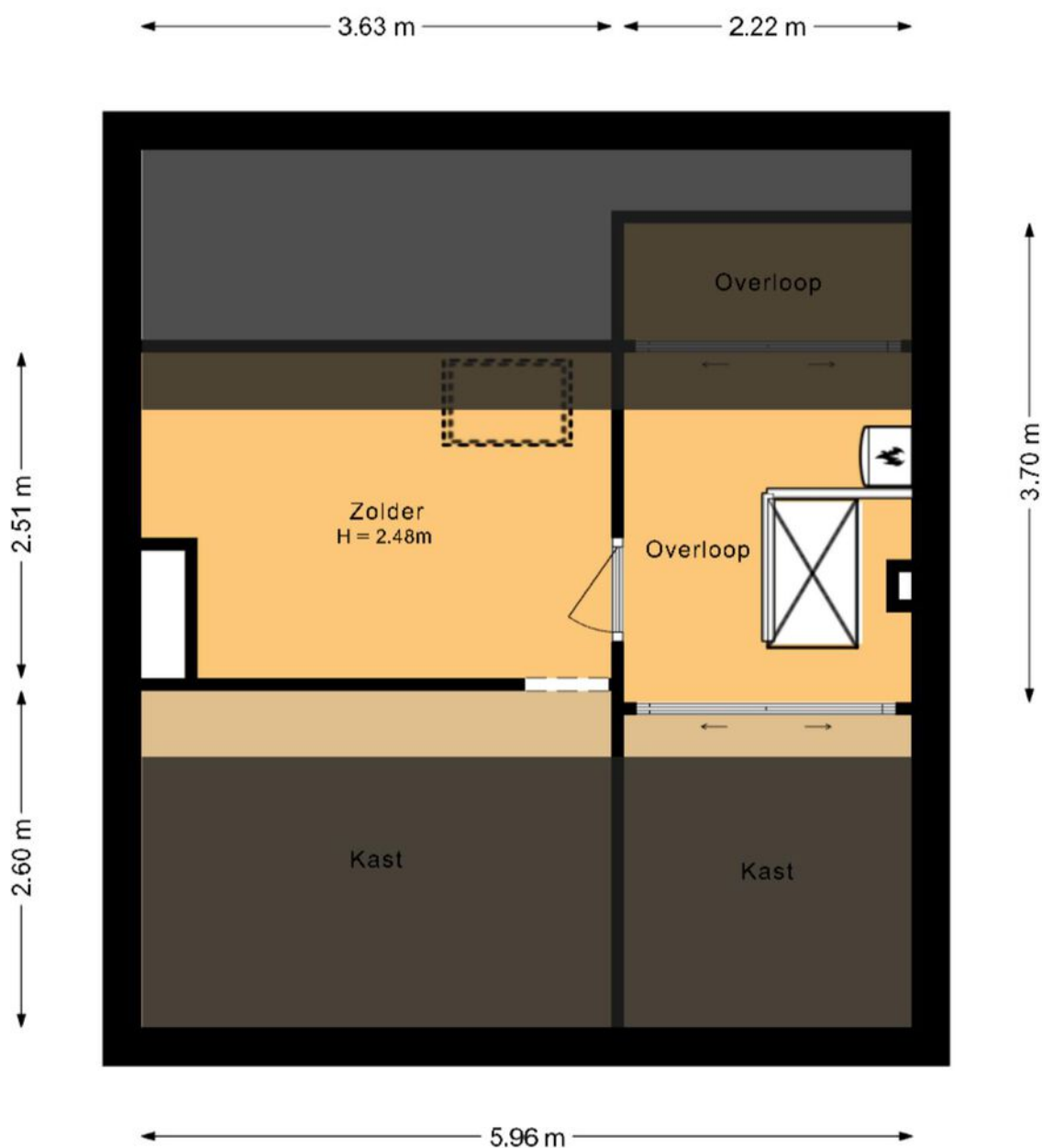
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



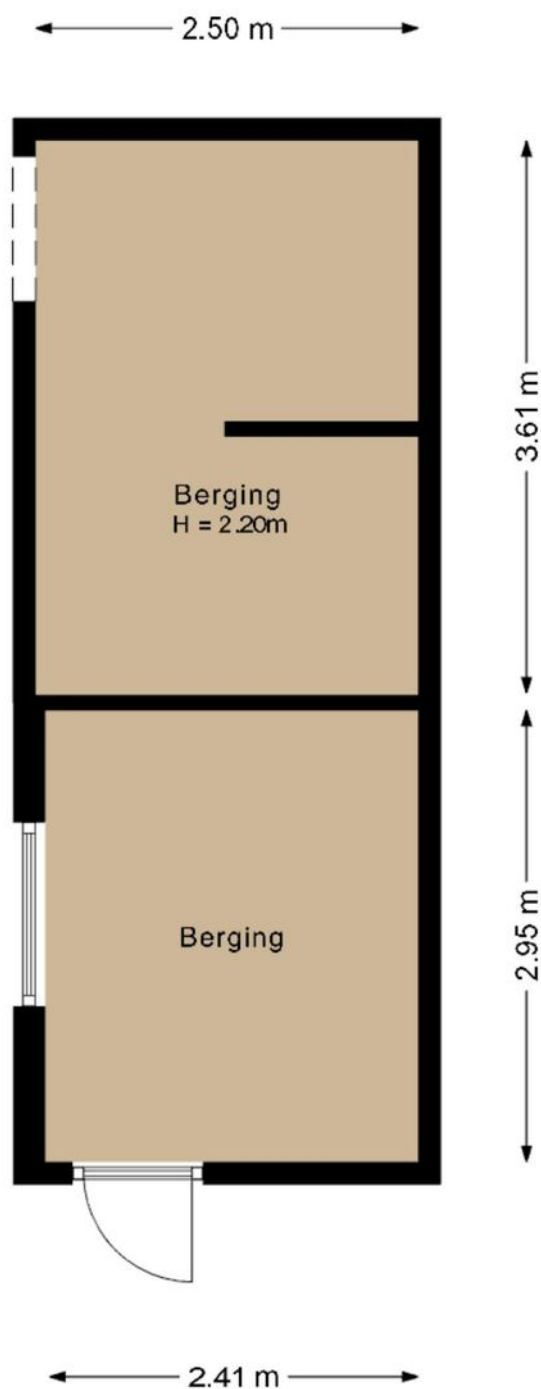
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 2e verdieping



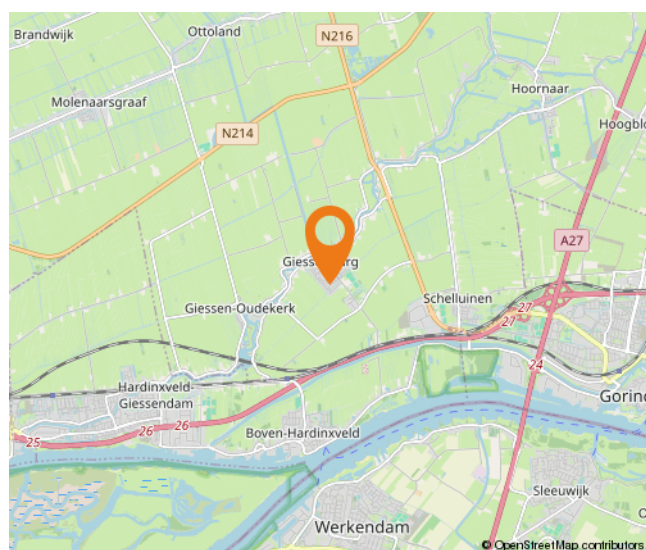
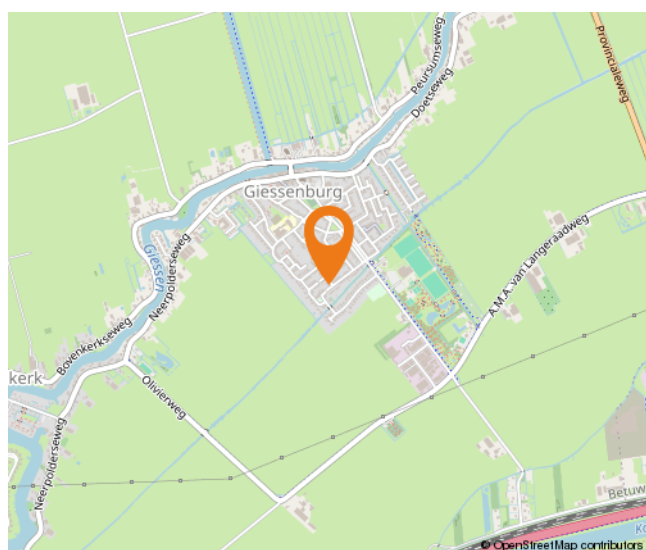
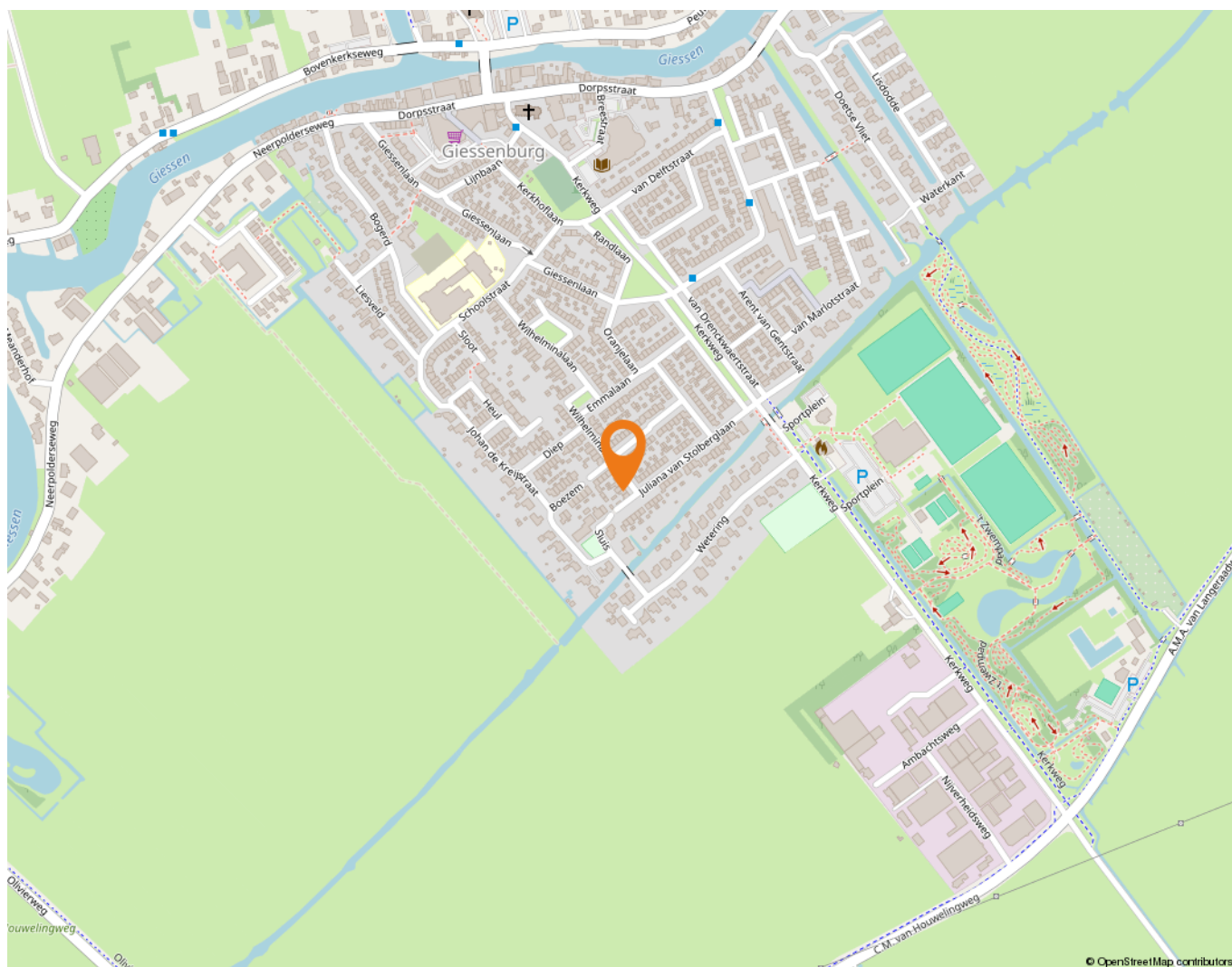
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- plankje	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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			
- 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

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden 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