

# van Wenastraat 9

3381 BK Giessenburg

**Vraagprijs € 420.000 k.k.**







## Kenmerken van de woning

|                    |                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Type               | Tussenwoning                                                                       |
| Woonoppervlakte    | 124 m²                                                                             |
| Perceeloppervlakte | 167 m²                                                                             |
| Inhoud             | 438 m³                                                                             |
| Bouwjaar           | 1972                                                                               |
| Tuin               | Stijlvol aangelegde tuin met veranda van 18 m2, kindvriendelijke ligging           |
| Berging            | Stenen berging van 8 m2, wit gekeimd in 2022                                       |
| Verwarming         | CV-combiketel Remeha HR 2020, airco 1e verdieping en zolder                        |
| Isolatie           | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel / HR ++ glas, volledig geïsoleerd |
|                    | 10 zonnepanelen (voor- en achterzijde, 5 per dakvlak), 430 Wp uit 2023             |
|                    | Energie label B                                                                    |

**Keurig verzorgde en goed onderhouden woning met een woonoppervlakte van maar liefst 124 m<sup>2</sup>, met ruime Z-vormige woonkamer, moderne open keuken, eiken houten vloer op de begane grond, 4 grote slaapkamers, praktische aparte wasruimte en compleet uitgevoerde badkamer, verduurzaamd naar energielabel B met 10 zonnepanelen en volledig voorzien van isolatie (vloerisolatie, spouwmuurisolatie, dakisolatie en dubbel / HR++ glas), nieuwe CV-ketel, 2 x airconditioning, rolluiken, nieuw en stijlvol aangelegde achtertuin met sfeervolle veranda en tot slot een kindvriendelijke ligging**

- Ruime woning van maar liefst 124 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Grote woonkamer in Z-vorm, oppervlakte maar liefst 41 m<sup>2</sup>
- Keuken in hoogglans wit, met uitgebreide inbouwapparatuur en gasfornuis met oven, keuken renovatie 2022
- Royale badkamer met ligbad, douchecabine, toilet en wastafelmeubel
- Aparte wasruimte op de 1e verdieping
- 4 grote slaapkamers
- Zolder verbouwd in 2021
- 2 x airconditioning (2024), zowel koelen als verwarmen
- Volledig nieuwe elektrische installatie (groepenkast, bedrading en schakelmateriaal)
- Diverse nieuwe hardhouten kozijnen met dubbel / HR++ glas
- Woning tip top afgewerkt waarbij overal de puntjes op de i zijn gezet (o.a. eiken houten vloeren, visgraat PVC vloer)
- Vloerisolatie, spouwmuurisolatie en dakisolatie
- CV-combiketel Remeha HR 2020
- 10 zonnepanelen (voor- en achterzijde 5 per dakvlak), 430 Wp uit 2023
- Energietabel B
- Lage verbruikskosten na verduurzaming: slechts € 100,- / € 120,- per maand
- Tuin nieuw aangelegd in 2020, berging wit gekeimd in 2022
- Keurig verzorgde en instapklare woning!
- Kindvriendelijke ligging

Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

## **BEGANE GROND**

Entree / hal

- Ruime hal
- Trapkast
- Meterkast
- Kruipluik
- Eiken houten vloer

Toilet

- Nieuw wandcloset, inbouwreservoir en fonteintje
- Modern uitgevoerd
- Betegeld tot het plafond
- Mechanische ventilatie

## BEGANE GROND

### Woonkamer

- Z-vormige woonkamer met een aparte woonkamer / eetkamer, wat is dit toch een geweldige indeling: het voelt niet alleen ruim, maar is het ook!
- Zithoek achtertuin gericht / eethoek aan de voorzijde (geen woningen / inkijk vanaf overzijde)
- Eiken houten vloer
- Spachtelputz wanden
- Gipsplaten plafond
- Deur naar achtertuin
- Screen voorzijde, elektrisch
- Oppervlakte van woonkamer en keuken maar liefst 41 m<sup>2</sup>

### Keuken

- Ge-upgrade / keuken renovatie in 2022 (in een eerder stadium al hoogglans wit gespoten)
- Modern uitgevoerd, nieuw aanrechtblad en wandpaneel in 2022
- Boretti fornuis met 6 gaspitten (5 normale en 1 wokbrander) en grote oven
- Afzuigkap ingebouwd
- Amerikaanse koelkast
- Vaatwasser
- Spoelbak
- Close-in boiler
- Trendy barretje
- Schuifkastenwand en tegelvloer bij achterdeur

## 1E VERDIEPING

### Overloop

- Airconditioning (zowel koelen als verwarmen) boven trapgat
- Gehele verdieping met visgraat PVC vloer

### Slaapkamer I – circa 11 m<sup>2</sup>

- Achterzijde
- Rolluik, elektrisch

### Slaapkamer II – circa 11 m<sup>2</sup>

- Voorzijde
- Rolluik, elektrisch

### Slaapkamer III – circa 11 m<sup>2</sup>

- Achterzijde
- Rolluik, elektrisch

### Badkamer – circa 7 m<sup>2</sup>

- Badkamer voorzien van alle comfort
- Heerlijk om over zo'n grote en complete badkamer te beschikken
- Ligbad
- Douchecabine
- Wastafelmeubel
- Thermostaatkranen
- Betegeld tot het plafond
- Raam voor ventilatie
- Badkamer gesitueerd in voormalig slaapkamer

## 1E VERDIEPING

Wasruimte – circa 3 m<sup>2</sup>

- Praktische wasruimte met wasmachine
- Vloer en wanden betegeld (met daarop witte tegelverf)

## ZOLDER

Voorzolder – circa 12 m<sup>2</sup>

- Vaste trap naar zolder (van origine vlizotrap)
- Gehele zolderverdieping verbouwd in 2021: afwerkingen en indeling
- Airco boven trapgat, zowel koelen als verwarmen
- CV-ketel
- Ruime stahoogte, nokhoogte circa 2,53 m<sup>1</sup>
- Dakraam achterzijde

Slaapkamer IV – circa 9 m<sup>2</sup>

- Dakraam achterzijde met HR++ glas met buitenzonwering
- Inbouwkasten
- Bergruimte onder de schuine kap

## TUIN

- Kavel van 167 m<sup>2</sup> / kadaster G 1035
- Achtertuin afmeting circa 11,70 x 6,17 m, noordoosten
- Achtertuin vernieuwd in 2020, sfeervolle en trendy achtertuin helemaal anno nu aangelegd, tevens opgehoogd met maar liefst zo'n 16 m<sup>3</sup>
- Voortuin in eerder stadium al vernieuwd
- Stenen berging van 8 m<sup>2</sup>, stijlvol wit gekeimd in 2022
- Voorzien van achterom / poort
- Ligging voorzijde tegenover garageboxen met parkeerplaatsen en daardoor vrijer wonen (géén inkijk)
- Kindvriendelijke ligging
- Veranda (aluminium) over gehele breedte van de woning, circa 3 x 6 meter. Straatwerk onder veranda
- Veranda is onderheid en heeft (op afstand bedienbare) inbouwverlichting
- Buitenkraan achtertuin
- Automatische beregening

## BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1972
- Vloeren: begane grond beton (na-geïsoleerd met PUR in 2018), verdiepingvloeren houten balklagen (tussenvloeren geïsoleerd).
- Kozijnen: houten kozijnen met volledig dubbel glas / HR++ glas (voorzijde 2022). Diverse kozijnen aan de buitenzijde vervangen door één van de vorige eigenaren. Dakramen achterzijde op zolder, zowel voorzolder als slaapkamer IV
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie (na-geïsoleerd met PUR in 2018), borstweringen (tussen de kozijnen) hout vervangen door metselwerk aan de voorzijde
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt, na-geïsoleerd met PIR platen in 2018, afgewerkt met gips
- Isolatie: volledig geïsoleerd (vloeren, gevels, dak en dubbel / HR++ glas)
- 10 zonnepanelen (voor- en achterzijde, 5 per dakvlak), 430 Wp uit 2023
- Energie label B
- Lage verbruikskosten na verduurzaming: slechts € 100,- / 120,- per maand
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Remeha HR 2020. Airconditioning, 1e verdieping en zolder, zowel koelen als verwarmen 2024
- Elektra: gehele elektrische installatie vernieuwd in 2006 (groepenkast, bedrading en schakelmateriaal)
- Meterkast: slimme meters gas en elektra, glasvezel aanwezig
- Plafonds: alle plafonds vernieuwd door gipsplaten, tussenvloeren verdiepingen geïsoleerd
- Screen begane grond voorzijde raam woonkamer, elektrisch. Rollluiken 1e verdieping: zowel voor- als achterzijde, geheel elektrisch
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning!
- Woonoppervlakte circa 124 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte circa 8 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 438 m<sup>3</sup>





*"Sfeervolle en ruime  
Z-vormige woonkamer  
met eiken houten vloer,  
open keuken in hoogglans  
wit, ge-upgrade 2022"*





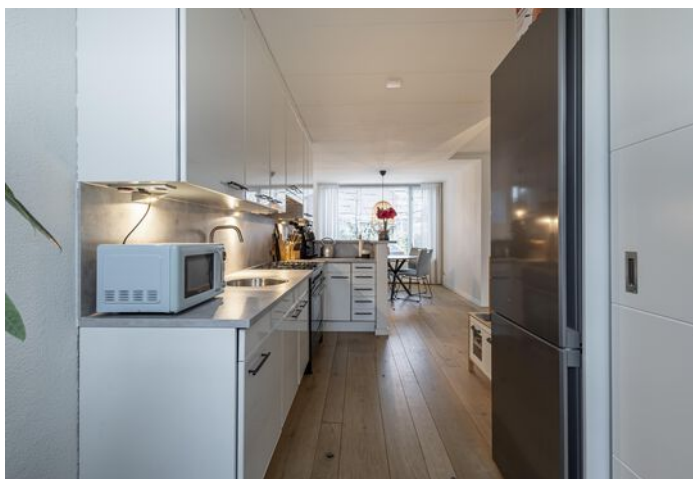








*"Open keuken met diverse inbouw-apparatuur, schuif-kastenwand achterzijde, modern toilet"*

















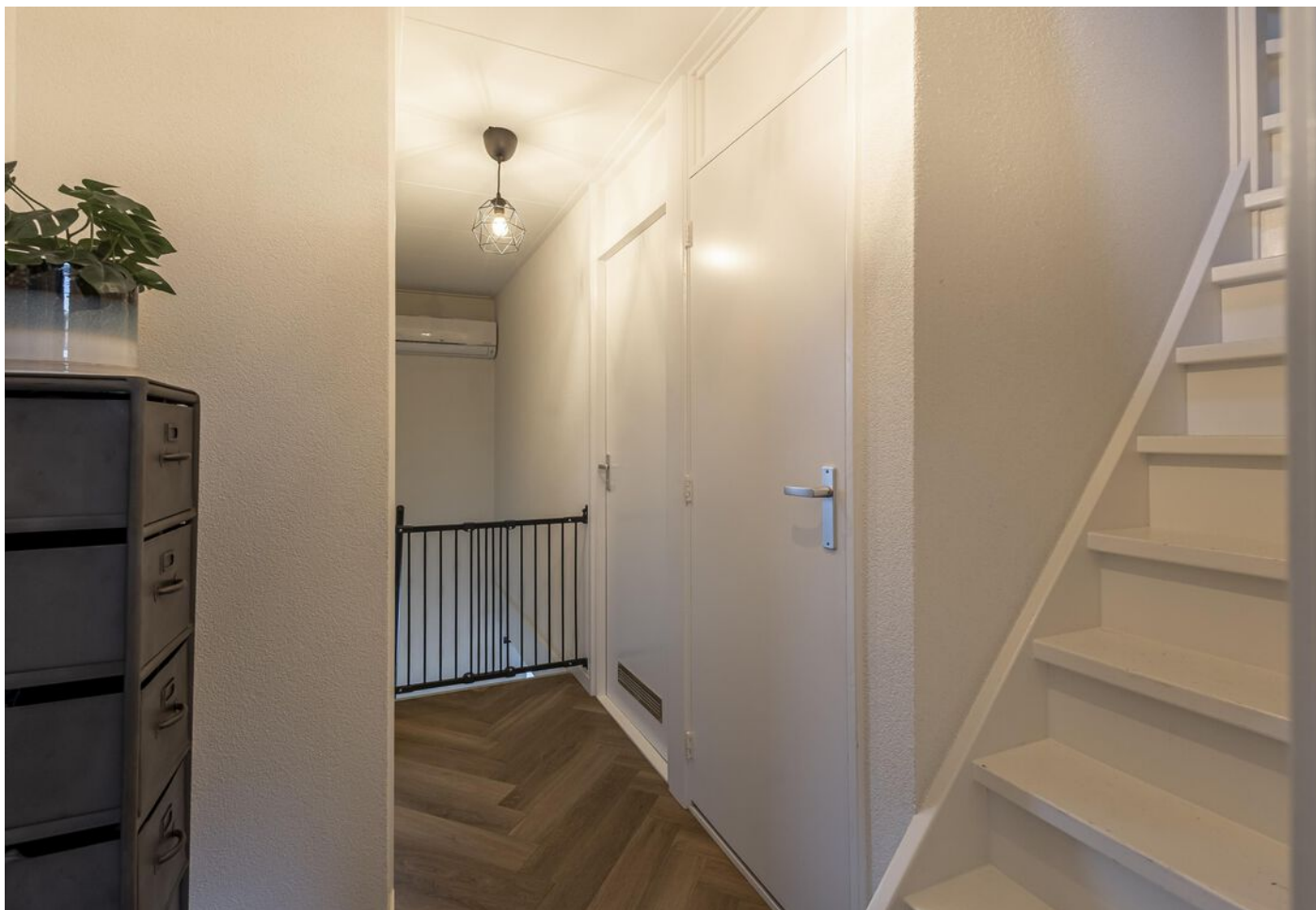
"Op de 1e verdieping 3 slaapkamers van 11 m<sup>2</sup>, aparte wasruimte en compleet uitgevoerde badkamer"





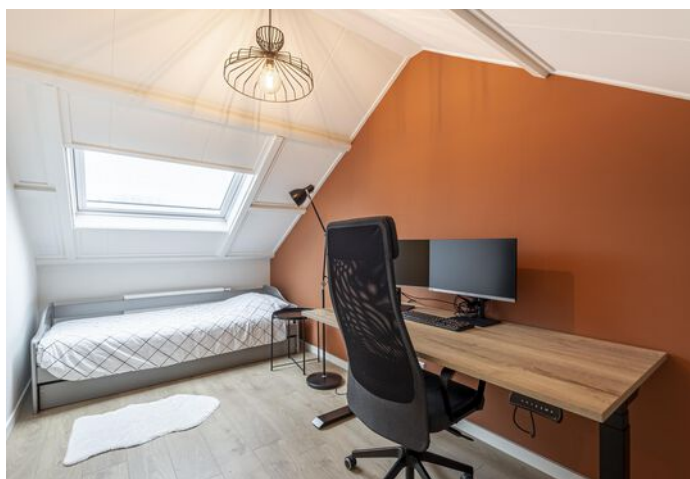
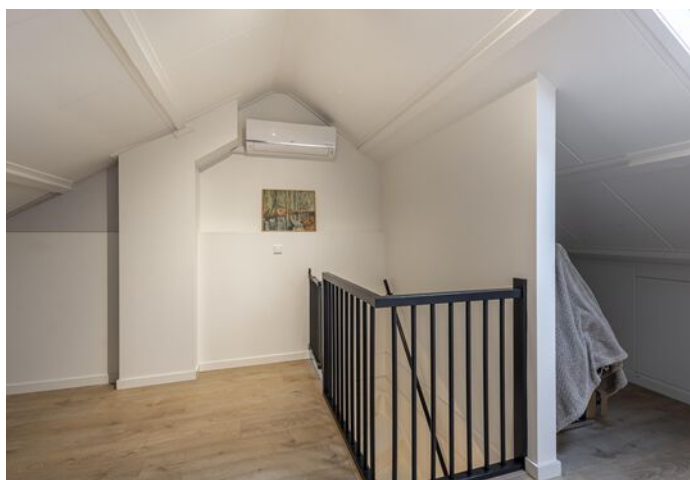
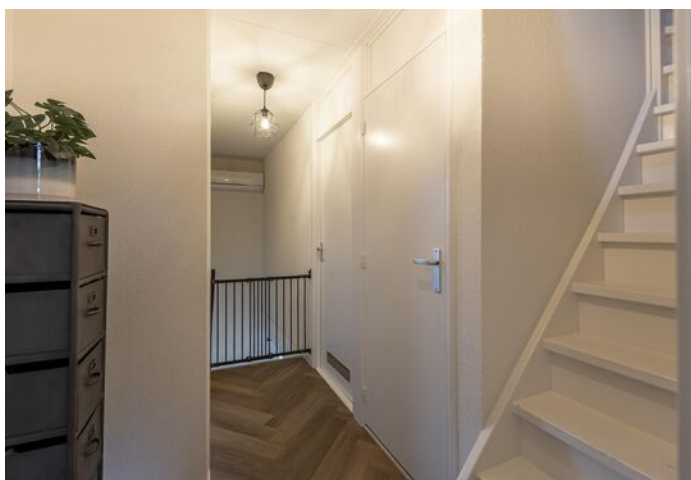
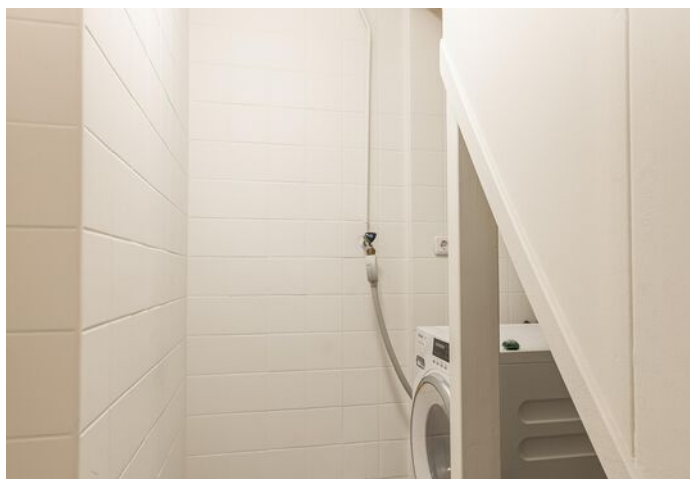








*"Heerlijk ruime badkamer,  
vaste trap naar zolder,  
gehele zolder verbouwd  
in 2021 en opnieuw  
ingedeeld"*



















*"De achtertuin is stijlvol  
aangelegd in 2020,  
stenen berging wit  
gekeimd in 2022,  
sfeervolle veranda"*





















# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Wenastraat 9



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Giessenburg  
Sectie G  
Perceel 1035

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



# Plattegrond

## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

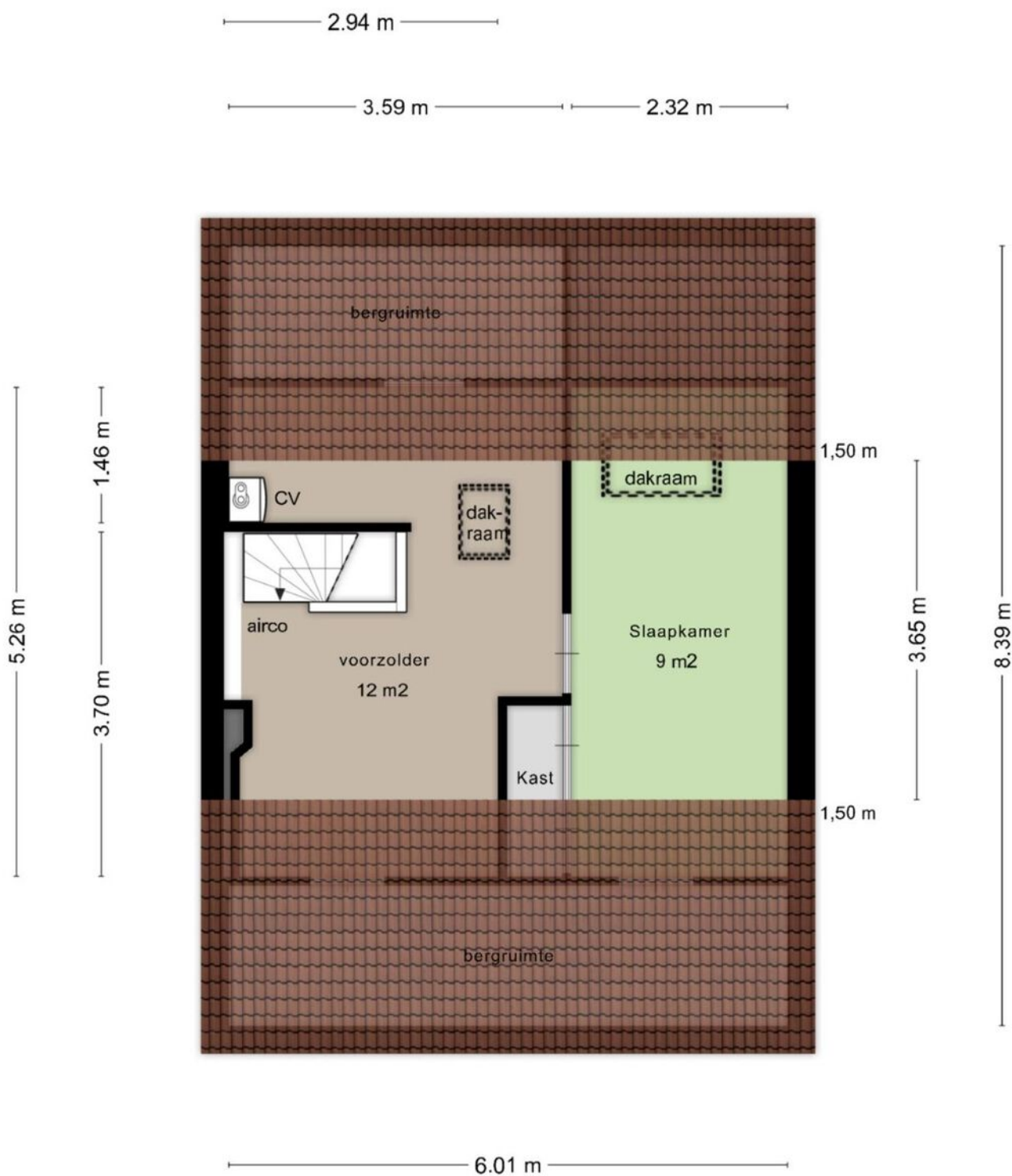
## 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## Zolder

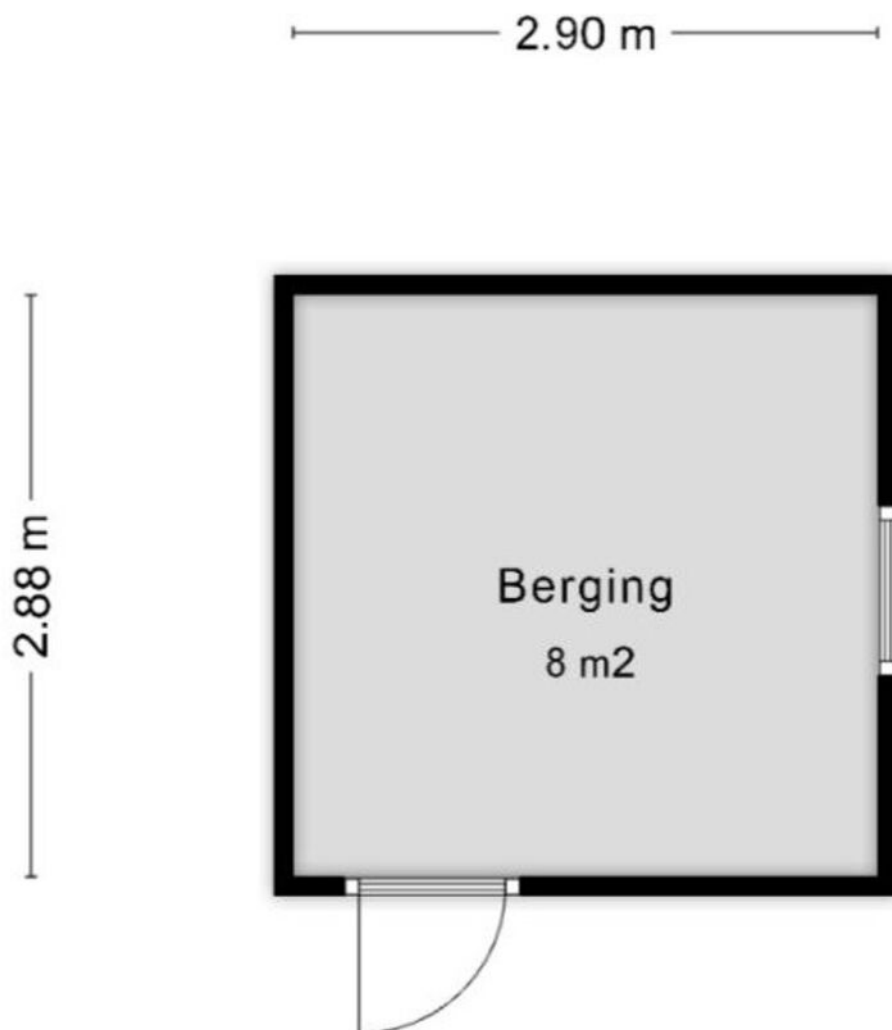


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

## Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Ervaren en ondernemende makelaars

*Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.*

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

### Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

# Interesse in deze woning?

## Neem contact op!

Dorpsstraat 28  
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010  
e: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

[www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

### Beoordeling

# 9,3

Lokale marktkennis: 9,2  
Deskundigheid: 9,3  
Service & begeleiding: 9,5  
Prijis & kwaliteit: 9,3

### Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

*" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."*

*" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."*

*Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!*







**Dorpsstraat 28**  
**Giessenburg**

De actieve regiomakelaar van de  
**Alblasserwaard**

---

T: 0184-654010

E: [info@overduinmakelaardij.nl](mailto:info@overduinmakelaardij.nl)

I: [www.overduinmakelaardij.nl](http://www.overduinmakelaardij.nl)

 **OVERDUIN**  
MAKELAARDIJ