

# van Wenastraat 27

3381 BK Giessenburg

**Vraagprijs € 495.000 k.k.**





## Kenmerken van de woning

<b>Type</b>	Hoekwoning met garage
<b>Woonoppervlakte</b>	126 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	276 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	510 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1972
<b>Tuin</b>	Kavel van 276 m <sup>2</sup> , oprit van maar liefst 19,7 meter, grote zonnige achtertuin
<b>Garage</b>	Aangebouwde stenen garage van 18 m <sup>2</sup> , met elektrische deur
<b>Verwarming</b>	CV-combiketel Remeha HR 2012, aircoslaapkamer I en II
<b>Isolatie</b>	HR++ glas kunststof kozijnen

## **Ruime hoekwoning met garage en eigen oprit van maar liefst 19,7 meter! met plaats voor meerdere auto's, gelegen op een kavel van 276 m<sup>2</sup> met heerlijk ruime en zonnige tuin met sfeervolle veranda, grote hoekwoning van 6 meter breed met royale Z-vormige woonkamer, open keuken en kunststof kozijnen (2022) met HR++ glas**

Uniek en gewild aanbod in Giessenburg! Deze woning is een geweldige kans voor kandidaten die door willen stromen! Eindelijk komt er weer zo'n woning te koop in het gewilde Giessenburg. Je woont wellicht al jaren in een fijne woning, maar zoekt de doorstap naar bijvoorbeeld een grotere hoekwoning. Met grotere en bredere tuin, een garage en een oprit met plaats voor meerdere auto's.

Deze woning biedt alles wat je zoekt, werkelijk een unieke kans!

De huidige eigenaar woont hier sinds 2015 en heeft in 2022 de woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Tevens zijn in 2025 de zinken goten van de woning vervangen en zijn er 2 airco's geplaatst. Er zijn grote investeringen die jij als koper niet meer hoeft te doen. Wat je daarmee bespaart, zou je eventueel weer in een nieuwe keuken en / of badkamer kunnen investeren.

De woningen aan de Van Wenastraat hebben een uitermate gewilde indeling op de begane grond. Een ruime Z-vormige woonkamer met plaats voor grote zithoek en grote eettafel. Wát een mooie ruimte van totaal 35 m<sup>2</sup>, check die foto's! De woningen hebben een breedte van circa 6 meter en die ruimte zie je overal terugkomen, je hebt daardoor overal grotere (slaap)kamers.

- Bouwjaar 1972
- Perceel grond van maar liefst 276 m<sup>2</sup>
- Oprit van zo'n 19,70 meter diep, parkeren van meerdere auto's etc op eigen terrein
- Zonnige en ruime tuin van 10,73 x 9,35 m, met sfeervolle veranda
- Garage van 18 m<sup>2</sup>, met geïsoleerde en elektrische deur
- Kunststof kozijnen met HR++ glas op de begane grond en 1e verdieping (2022)
- Zinken goten vernieuwd (2025)
- Airconditioning 2 x
- Ruime Z-vormige woonkamer
- Open keuken
- 3 grote slaapkamers (mogelijkheid tot 4)
- Breedte woning van circa 6 meter en daardoor overal grotere (slaap)kamers!
- Houtkachel (blijft niet achter) met dubbelwandige pijp
- Woonoppervlak van 126 m<sup>2</sup>, een kast van een huis met 3 volwaardige verdiepingen!
- Inhoud 510 m<sup>3</sup>

### **BEGANE GROND**

Entree / hal

- Hal
- Trapkast
- Meterkast
- Kruipluik

Woonkamer – circa 35 m<sup>2</sup>

- Ruime Z-vormige woonkamer met een breedte van maar liefst 6,06 m
- Grote zithoek aan de achterzijde, tuingericht
- Royale eethoek aan de voorzijde nabij keuken, met zicht op de voortuin en straat
- Veel lichtinval door de grote raampartijen
- Massief eiken houten vloer
- Sfeervolle houtkachel (blijft niet achter) met dubbelwandige pijp

## BEGANE GROND

Keuken – circa 7 m<sup>2</sup>

- Open keuken
- Keukenkastjes aan beide zijden, mooie breedte met veel ruimte!
- Vaatwasser
- 1,5 spoelbak
- Close in boiler
- Amerikaanse koelkast (blijft niet achter, neemt verkoper mee)
- 4-pitsgaskooktoestel met RVS afzuigschouw
- Deur naar achtertuin
- Kruipluik

## 1E VERDIEPING

Overloop

- Vaste trap naar zolder
- Trapkast

Slaapkamer I – circa 22 m<sup>2</sup>

- Ruime hoofdslaapkamer over de gehele breedte van de woning
- Van origine zijn dit 2 slaapkamers, samengevoegd tot 1
- Vaste kasten
- Airconditioning
- Dubbelwandige pijp houtkachel loopt door de slaapkamer nabij vaste kasten
- Ventilator 2 x
- Inbouwspots in plafond

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

- Voorzijde
- Airconditioning
- Op dit moment in gebruik als kinderkamer

Badkamer – circa 5 m<sup>2</sup>

- Ligbad
- Wastafelmeubel
- Toilet
- Betegeld tot het plafond
- Natuurlijke ventilatie via raam

## ZOLDER

Voorzolder – circa 13 m<sup>2</sup>

- In het verleden vaste trap naar zolder gemaakt (van origine vlizotrap)
- Hoogte tot plafond 2,50 m, ruime stahoogte
- Opstelplaats wasmachine / droger
- CV-ketel
- Bergruimte onder de schuine kap
- Dakraam achterzijde

Slaapkamer III – circa 10 m<sup>2</sup>

- Ruime slaapkamer
- Dakraam achterzijde
- Dubbelwandige pijp van de houtkachel loopt door deze slaapkamer
- Bergruimte onder de schuine kap

## TUIN

- Kavel van maar liefst 276 m<sup>2</sup> eigen grond
- Oprit van zo'n 19,70 meter diep, parkeren van meerdere auto's etc op eigen terrein, uniek middenin de woonwijk! Breedte oprit 3,00 m (tussen woning en schutting)
- Zonnige en ruime tuin van 10,73 x 9,35 m (diepte x breedte)
- Sfeervolle houten veranda van 13 m<sup>2</sup>
- Poort met achterom
- Keurig aangelegde voor- en achtertuin
- Houthok
- Zandbak
- Zonnescherm elektrisch (doek is oud)
- Kindvriendelijke ligging

## Garage – circa 18 m<sup>2</sup>

- Aangebouwde stenen garage
- Afmeting circa 2,80 x 6,50 m
- Betonvloer met coating
- Halfsteens muren
- Elektrische garagedeur voorzijde
- Loopdeur bij de achtertuin
- Raam achterzijde (bij veranda)
- Water
- Elektra
- Plat dak met bitumen (leeftijd onbekend, niet vernieuwd door huidige eigenaar)

## BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1972
- Traditioneel gebouwd
- Funderingsrisico niet hoog (A,B of C)
- Vloeren: begane grond vloer beton. Verdiepingsvloeren houten balklaag
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Kozijnen: kunststof kozijnen met HR++ glas, type draai-kiep (juli 2022), begane grond en 1e verdieping
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Isolatie: HR++ glas / dubbel glas
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Remeha HR 2012. Houtkachel woonkamer (blijft niet achter), met dubbelwandige pijp (blijft uiteraard wel achter)
- Airconditioning slaapkamer I en II (2025)
- Zinken goten vernieuwd (2025)
- Woonoppervlakte circa 126 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte circa 18 m<sup>2</sup> (garage)
- Veranda circa 13 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 510 m<sup>3</sup>



*"Ruime Z-vormige woonkamer, met een breedte van maar liefst 6 meter, veel lichtinval door grote raampartijen"*





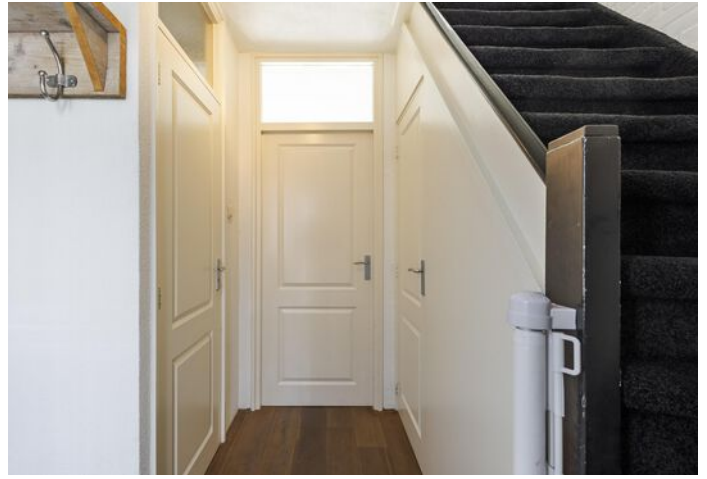




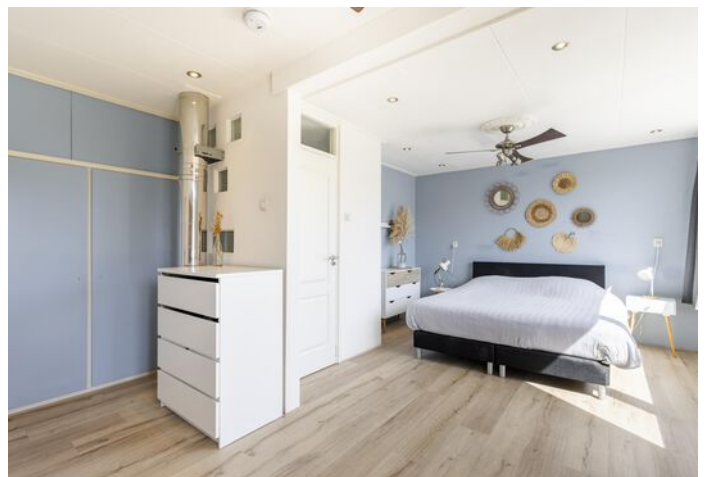
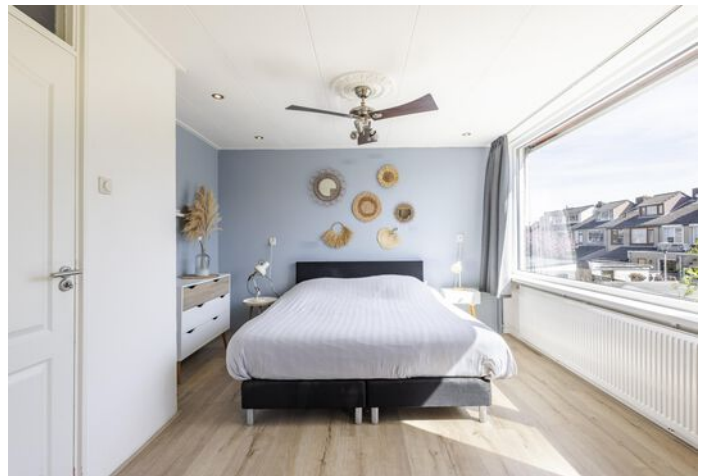
*"Zithoek aan de achterzijde en de eethoek aan de voorzijde, ruime open keuken met deur naar achtertuin"*







*"Hal met toilet en trapkast, op de 1e verdieping zijn er 2 grote slaapkamers aanwezig en een royale badkamer"*









"Slaapkamer I en II met  
airconditioning, ruime  
badkamer met ligbad,  
toilet en wastafelmeubel,  
vaste trap zolder"







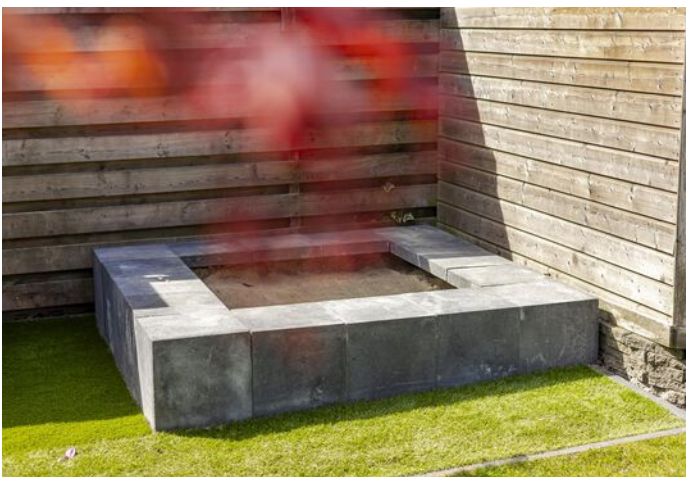
*"Voorzolder met  
wasmachine en droger,  
aansluitend slaapkamer  
III, overzicht van de  
heerlijk ruime tuin"*







"Sfeervolle veranda van circa 13 m<sup>2</sup> en de garage van 18 m<sup>2</sup>, met elektrische deur"











*"Gelegen op 276 m<sup>2</sup>  
eigen grond met een  
oprit van van maar liefst  
19,7 meter, uniek!"*





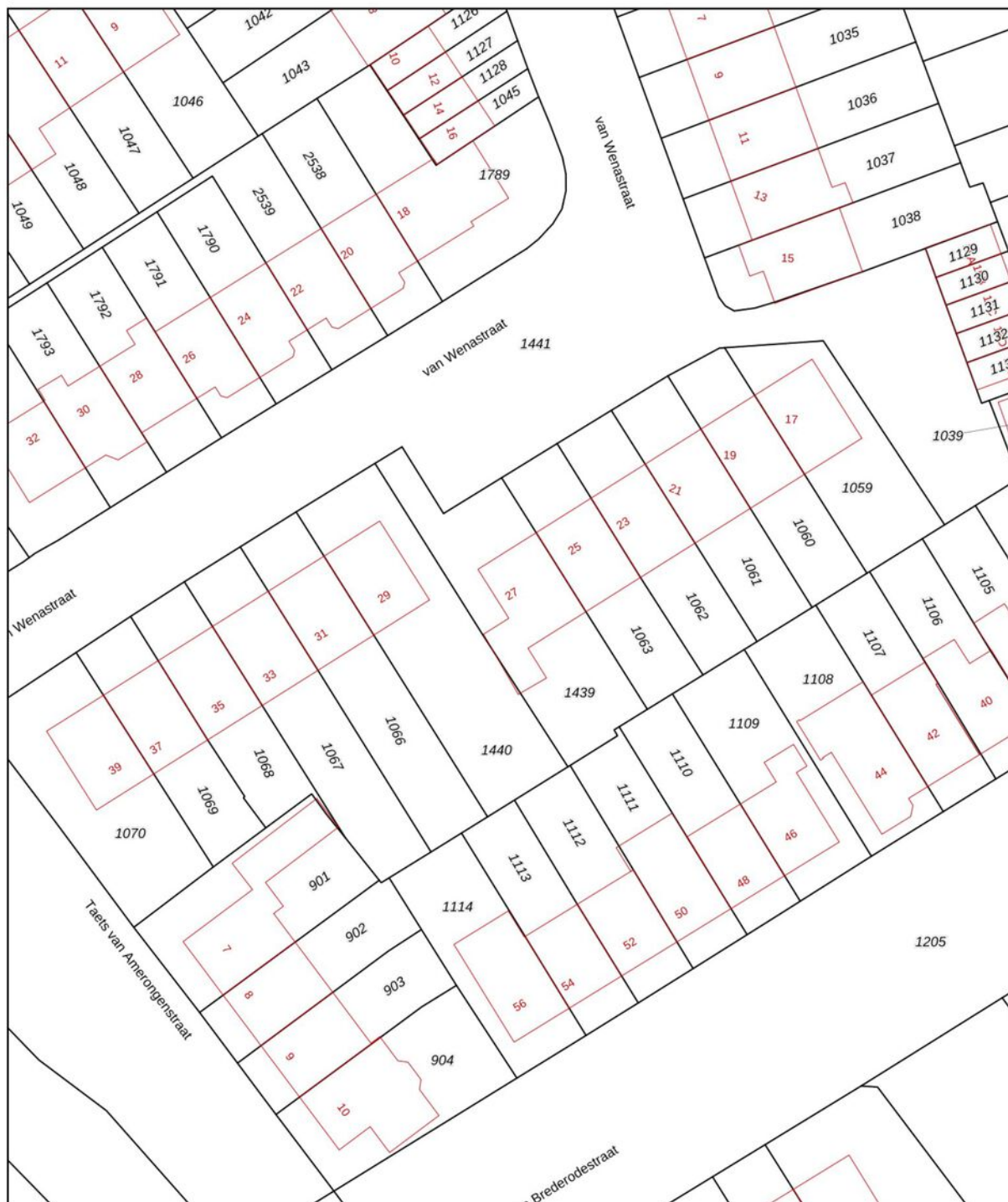




# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Wenastraat 27



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Giessenburg	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1439	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 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.

# 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)

## 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
Prijs & 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  
**Ablasserwaard**

---

T: 0184-654010

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

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

 **OVERDUIN**  
MAKELAARDIJ