

Wilhelminalaan 7

3381 BN Giessenburg

Vraagprijs € 429.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning met aanbouw, erker en dakkapel, volledig gerenoveerd!
Woonoppervlakte	111 m ²
Perceeloppervlakte	142 m ²
Inhoud	394 m ³
Bouwjaar	1968
Tuin	Vrij uitzicht op het plantsoen, kindvriendelijke ligging nabij basisscholen
Berging	Stenen berging van 7 m ²
Verwarming	CV-ketel Nefit HR 2020, vloerverwarming begane grond
Isolatie	Dakisolatie, HR++ glas 12 zonnepanelen (2021)

Fraai en kindvriendelijk gelegen nabij de basisscholen met vrij uitzicht op het grote plantsoen van de Wilhelminalaan, volledig gerenoveerde tussenwoning met erker aan de voorzijde, aanbouw achterzijde, dakkapel op zolder, kunststof kozijnen met HR++ glas, vloerverwarming op de begane grond, royale luxe keuken die doorloopt tot in de bijkeuken (keuken van 70 cm diep met heel veel ruimte!), 12 zonnepanelen en 2 x airco

De Wilhelminalaan 7 in Giessenburg is een geweldige kans voor diegene die een woning zoeken met vele extra's, een méér dan compleet aanbod. Er zijn grote investeringen gedaan die jij als koper niet meer hoeft te doen!

De huidige bewoners zijn eigenaar sinds 2005 en in de loop der jaren is de woning in zijn geheel verbouwd.

Het is een heerlijk praktisch ingedeeld huis met een grote erker aan de voorzijde waardoor je over een grote zithoek beschikt en je veel beleving naar buiten hebt, richting het groene plantsoen. Wat een mooie locatie!

De eethoek is gesitueerd aan de achterzijde, nabij de open keuken. In 2022 is de gehele beneden verdieping aangepakt, met PVC vloer met comfortabele vloerverwarming en tevens is er een nieuwe keuken geplaatst. Wát een ruimte zit er in deze keuken met een diepte van 70 cm, voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur. Door de aanbouw aan de achterzijde die bij de keuken is getrokken, heb je heel veel ruimte en een praktische binnenkomst achter. Tevens is hier de opstelling van de wasmachine en droger.

Totaal heb je de beschikking over 4 slaapkamers met een dakkapel op zolder. De badkamer is compleet uitgevoerd met toilet, bad met douchemogelijkheid en wastafel met spiegelkast. Verder zijn er diverse rolluiken en screens aanwezig.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten, is voorzien van een overkapping bij de stenen berging en een groot zonnescherm aan de achterzijde van de woning.

- Bouwjaar 1968
- Woonoppervlakte circa 111 m²
- Aanbouw achterzijde (2018)
- Erker voorzijde (2022)
- PVC vloer met vloerverwarming begane grond (2022)
- Kunststof kozijnen met HR++ glas
- CV-ketel (2022)
- 12 zonnepanelen (2021)
- 2 x airco (2023)
- Luxe, compleet uitgevoerde keuken met een diepte van 70 cm (2022)
- Badkamer met toilet, bad met douchemogelijkheid, wastafel en spiegelkast (2008)
- 4 slaapkamers
- Dakkapel op zolder
- Rolluiken en screen
- Heerlijke tuin met overkapping, stenen berging en zonnescherm
- Kindvriendelijke ligging nabij plantsoen en basisscholen
- Dakisolatie en HR++ glas
- Keurig verzorgde en goed onderhouden woning, in zijn geheel verbouwd!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Overdekte entree
- Hal
- Meterkast
- Trapopgang, traprenovatie en daardoor strak afgewerkt
- Trapkast

Toilet

- Wandcloset

Woonkamer – circa 29 m²

- Ruime doorzon woonkamer
- Vrij uitzicht op het plantsoen en de voorgelegen straat
- Erker aan de voorzijde, uitgevoerd met een rechte hoek voor zoveel mogelijk praktische ruimte!
- Grote raampartijen en daardoor veel beleving naar buiten toe
- PVC vloer met vloerverwarming
- Agnes plafond platen met inbouwspots (de spots zelf gaan mee, zijn van Philips Hue)
- Ruime zithoek
- Eethoek nabij keuken
- Deur met glas tussen hal en woonkamer
- Strak gestuukte wanden in de woonkamer, keuken en bijkeuken
- Screen voorzijde bij erker, rolluik achterzijde

Keuken – circa 7 m²

- Luxe en compleet uitgevoerde keuken (2022)
- Keuken met een diepte van 70 cm (ipv de standaard 60 cm), daardoor aanzienlijk grotere kasten en meer bergruimte, tevens groter aanrechtblad
- Vaatwasser
- Inductie kookplaat (4-pits) met afzuigschouw (naar buiten)
- Stoomoven
- Strak aanrechtblad
- AEG apparatuur
- Brede besteklade en daarnaast nog een brede lade
- Grote koelkast met vriesvak
- Keuken is doorgetrokken de bijkeuken in, vloer loopt keurig door

Bijkeuken – circa 6 m²

- Aanbouw (2018)
- Opstelplaats wasmachine / droger
- Raam achterzijde en daardoor veel lichtinval
- Deur naar achtertuin

1E VERDIEPING

Overloop

- Airco boven trapgat
- Trapkast bij trap naar zolder

Slaapkamer I – circa 11 m²

- Voorzijde
- Schuifkastenwand
- Rolluik, elektrisch
- Agnes plafond platen gehele 1e verdieping

1E VERDIEPING

Slaapkamer II – circa 11 m²

- Achterzijde
- Rolluik, handbediend

Slaapkamer III – circa 5 m²

- Achterzijde
- Rolluik, handbediend

Badkamer – circa 3 m²

- Badkamer volledig vernieuwd in 2008
- Alle beschikbare ruimte optimaal benut door slimme indeling
- Ligbad met douchemogelijkheid
- Wandcloset (hangend toilet)
- Wastafel
- Spiegelkast
- Raam voor ventilatie (met rolluik) en mechanische ventilatie
- Betegeld tot het plafond, plafond met inbouwspots

ZOLDER

Voorzolder – circa 6 m²

- Vaste trap naar zolder (van origine vlizotrap)
- Airco boven trapgat
- Verdeler zonnepanelen
- CV-ketel
- Velux dakraam achterzijde
- Nokhoogte circa 2,30 m¹ (tot verlaagd plafond)
- Bergruimte onder de schuine kap
- Dakisolatie, afgewerkt met Agnes platen

Slaapkamer IV – circa 13 m²

- Dakkapel achterzijde, breedte 2,27 m
- Rolluik, handbediend
- Bergruimte onder de schuine kap
- Heerlijk ruime slaapkamer!

TUIN

- Kavel van 142 m² / kadaster G 784
- Schitterende locatie aan een groot plantsoen, wat een vrijheid en toch middenin de woonwijk
- Kindvriendelijke ligging
- Nabij de basisscholen
- Vrij uitzicht voorzijde
- Keurig aangelegde voor- en achtertuin
- Achtertuin gelegen op het noordwesten en biedt met name in de middag en avond zon
- Achtertuin diepte 11,38 m (gemeten vanaf de achtergevel tot de poort)
- Breedte circa 6,30 meter tussen de schuttingen
- Perceelgrens aan de westzijde wijkt af (al tientallen jaren), volgens de kadastrale situatie zou buurman op nr. 5 iets meer grond hebben, is destijds door hem zelf recht gemaakt
- Degelijke schuttingen
- Vorstvrije buitenkraan
- Achtertuin bestraat / voortuin grind met plaats voor de klike's
- Stenen berging van circa 7 m², met betonvloer en elektra
- Overkapping (2014), circa 9 m²
- Afsluitbare poort achterzijde
- Zonnescherm nabij achtergevel in rail (tevens regendicht)

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1968
- Aanbouw achterzijde 2018
- Erker voorzijde 2022
- Traditioneel gebouwd
- Funderingsrisico niet verhoogd (A,B,C,)
- Vloeren: begane grond vloer beton. Verdiepingsvloeren houten balklagen
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Plat dak met bitumen dakbedekking
- Kozijnen: kunststof kozijnen met HR(+++) glas, 2005: woonkamer achter en 1e verdieping, badkamer 2012, dakkapel zolder door vorige eigenaar
- Dakkapel zolder
- Isolatie: HR(+++)glas, dakisolatie met glaswol
- Warm water en verwarming: CV-ketel Nefit HR 2020, vloerverwarming begane grond (muv toilet) 2022
- 2 x airconditioning (beide in trapgat), 2023, zowel koelen als verwarmen
- 12 zonnepanelen (2021)
- Energie label volgt zsm
- Meterkast: vernieuwde groepenkast 2005, slimme meters gas en elektra, glasvezel aanwezig
- Elektra: bedrading en schakelmateriaal, stopcontacten vernieuwd (2005 boven, 2022 begane grond)
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning
- Geheel verbouwd sinds 2005
- Woonoppervlakte circa 111 m²
- Externe bergruimte circa 7 m²
- Overkapping circa 9 m²
- Inhoud circa 394 m³



"Royale woonkamer met erker en vrij uitzicht op plantsoen, voorzien van PVC vloer met vloerverwarming"









"De luxe keuken met een diepte van 70 cm (2022) is gesitueerd aan de achterzijde, met bijkeuken in de aanbouw"









"Op de 1e verdieping zijn er 3 slaapkamers en een compleet uitgevoerde badkamer, alle ramen voorzien van rolluiken"











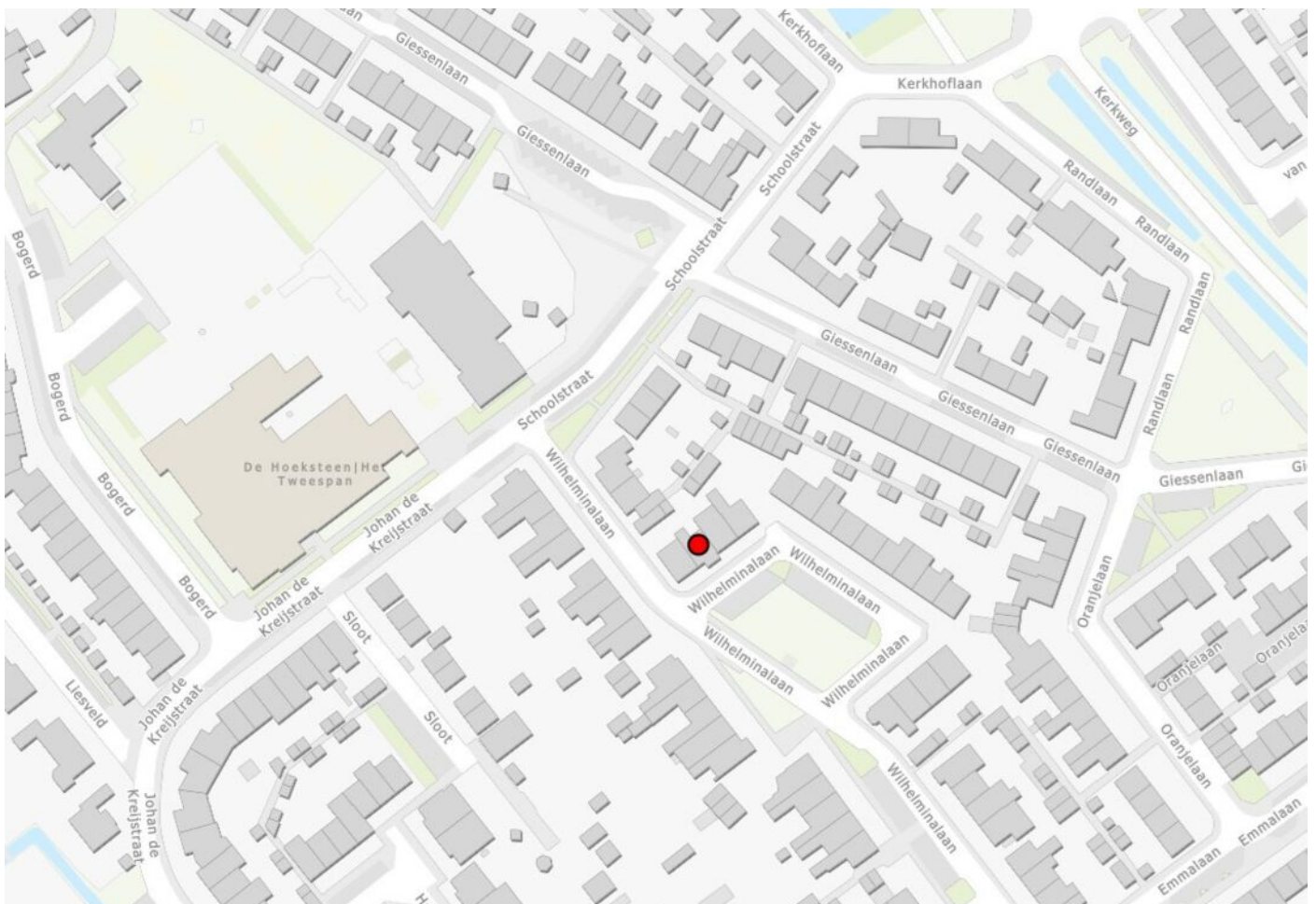
"2 x airco boven trapgat,
dakkapel op zolder met
4e slaapkamer, aanbouw
achterzijde en overzicht
van de tuin"













*"Fraaie erker en de
schitterende ligging aan
het plantsoen en nabij
basisscholen"*




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilhelminalaan 7



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Giessenburg Sectie G Perceel 784</p>	<p>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.</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

Plattegrond

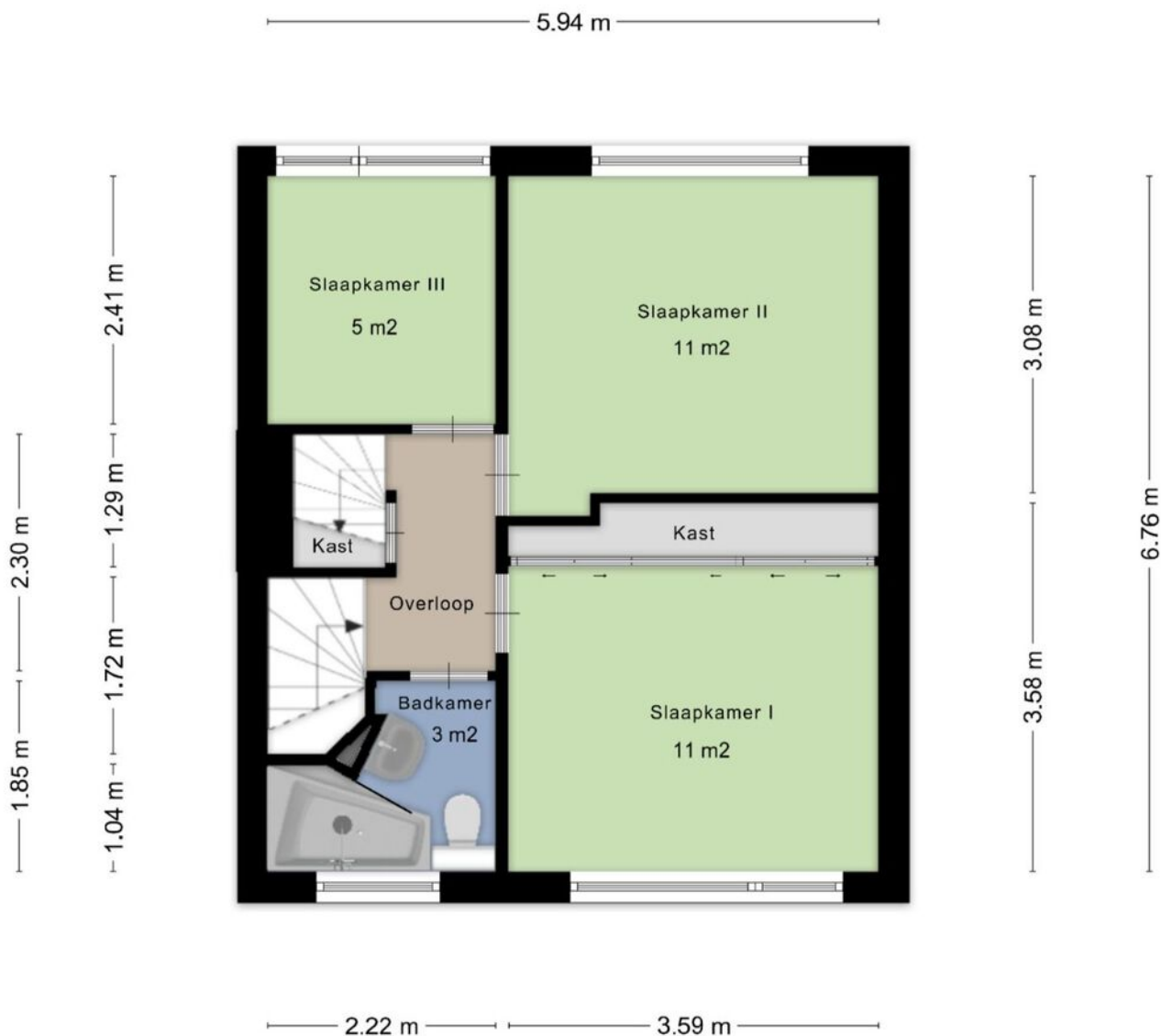
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

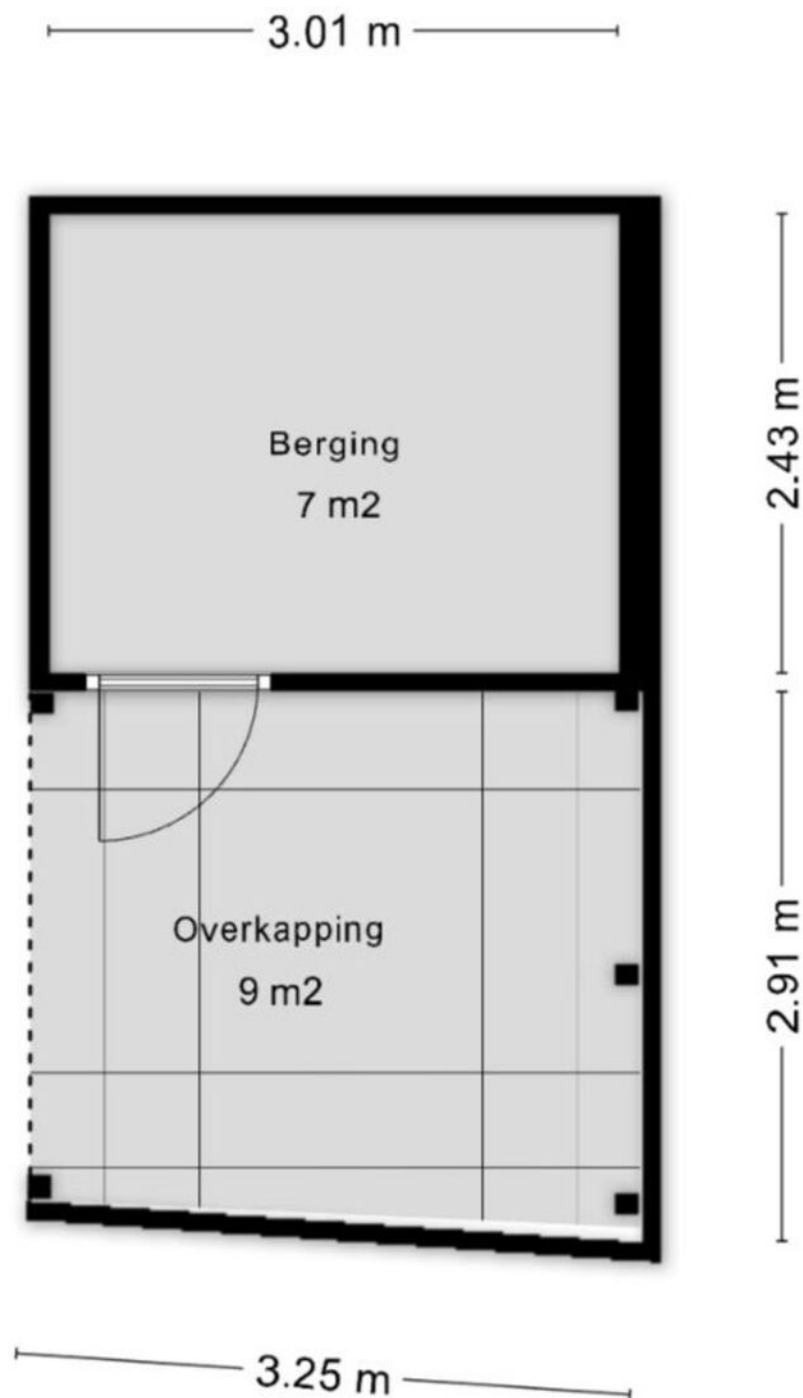
Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Berging met overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber 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 waardebeoordeling 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

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

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ