

Wieling 47

3371 PC Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs € 500.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning met aanbouw, dakkapel en vrijstaande garage
Woonoppervlakte	141 m²
Perceeloppervlakte	217 m²
Inhoud	500 m³
Bouwjaar	1975
Tuin	Achtertuint op het zuiden van maar liefst 19 meter diep, keurig aangelegd
Garage	Vrijstaande stenen garage van 2,90 x 6 meter, met bergzolder
Verwarming	CV-combiketel Nefit Topline HR 2012
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, bodemisolatie, HR++ en triple+++ glas
	17 zonnepanelen (5 op de woning, 12 op de garage)
	Energie label A

Wieling 47: een warm thuis met alle ruimte die je zoekt!

Stel je voor: je komt thuis in een ruim, licht huis waar het meteen goed voelt. Een plek waar je gezin kan opgroeien, waar je heerlijk kunt koken en waar je in de zomer buiten geniet van de zon. Dat is Wieling 47 in Hardinxveld-Giessendam ten voeten uit.

Dit huis is gebouwd in de jaren '70, in een tijd dat er nog lekker ruim gebouwd werd. Dat voel je meteen als je binnenkomt: brede kamers en veel lichtinval. In 1980 kwam daar een ruime aanbouw bij, waar nu de sfeervolle en moderne keuken in zit.

De huidige eigenaren wonen hier sinds 2013 en hebben het huis met veel zorg bijgehouden en verbeterd. Het resultaat: een instapklaar huis waar je meteen kunt genieten, zonder gedoe of geklus. Met een woonoppervlakte van 141 m² en energielabel A woon je hier bovendien ruim en comfortabel.

Buiten wacht een zonnige tuin op het zuiden van maar liefst 19 meter diep. Hier kun je heerlijk ontspannen. En met een eigen vrijstaande garage met grote zolder heb je ook nog plek voor de auto, de fietsen of dat beetje extra opslag. Dit huis heeft het allemaal.

Ligging

Stap je de poort uit, dan sta je zo in het park. Hier spelen de vele kinderen uit de buurt in de speeltuin, wordt er gevoetbald, gebasketbald en laat je de hond uit op het uitrenveld. Een heerlijke plek om even tot rust te komen of juist lekker actief te zijn.

Ook het dorpsleven ligt binnen handbereik. Voor een boodschap loop of fiets je zo naar de markt, op maar 300 meter. Of naar het gezellige centrum van Hardinxveld op zo'n 700 meter. Voor de kinderen zijn er meerdere basisscholen dichtbij. Net als het zwembad, voetbalveld en korfbalveld. En wil je verder weg? Het station ligt op maar 1 kilometer. En dankzij de nabijgelegen op- en afrit van de A15 ben je zo in Gorinchem, Sliedrecht, Rotterdam of Utrecht.

Kenmerken op een rij

- Goed onderhouden en verduurzaamde woning met energielabel A
- Heerlijk brede woning van bijna 6 meter breed
- Woonoppervlakte van maar liefst 141 m² en circa 500 m³ inhoud
- 4 royale slaapkamers
- Ruime kavel van 217 m²
- Zonnige tuin op het zuiden, met een achtertuin van maar liefst 19 meter diep
- Vrijstaande garage van circa 17 m² met grote bergzolder
- Luxe, moderne badkamer (2013)
- Spouwmuur- en bodemisolatie (2017)
- 17 zonnepanelen (5 op de woning in 2014, 12 op de garage in 2018)
- Keurig aangelegde voortuin (2018) en achtertuin (2017)
- Ruime, luxe en complete keuken (2020)
- Nieuwe meterkast (2020)
- Nieuwe voor- en achterdeur (2022)
- Kunststof dakkapel aan de achterzijde met HR++ glas en rolluiken (2023)
- Bijna overal kunststof kozijnen (draai-/kiep) met triple+++ glas (2024)
- Schilderwerk houten kozijnen keuken en garage (2026)
- Elektrische rolluiken bij de woonkamer en 3 slaapkamers
- Kindvriendelijke ligging
- Aanvaarding: 1 maart 2027
- Diverse zaken zijn over te nemen: de lijst is bekend bij de makelaar

Begane grond

Zodra je binnenstapt, sta je in een ruime, overzichtelijke hal, met de meterkast, het toilet, de trap (met strakke traprenovatie) naar boven en een trapkast.

Woonkamer: 39 m²

De woonkamer is het hart van dit huis: licht, ruim en gezellig. Ga zitten in de zithoek aan de voorkant en kijk over de levendige Wieling waar altijd iets te zien valt. Zonder dat je er binnen iets van hoort, dankzij de kunststof kozijnen met triple glas en geluidswerende folie. Aan de achterkant schuif je aan bij de eettafel, met extra sfeer door de warme eikenhouten vloer en strak gestuukte wanden / plafonds. Infrarood panelen zorgen voor extra bijverwarming. De woonkamer loopt over in de open keuken, zodat je nooit alleen zit als je kookt, eet of ontspant op de bank. Een trendy zwarte deur en een rolluik aan de voorkant maken het plaatje compleet.

Keuken: 12 m²

De moderne keuken in de aanbouw is vernieuwd in 2020. En is precies waar je op hoopt: ruim, licht en compleet ingericht met luxe inbouwapparatuur. Denk aan een Quooker, grote inductiekookplaat, stoomoven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, grote besteklade, stijlvol afgewerkt met composiet aanrechtblad en eiken look kastjes. Door de grote ramen valt er veel licht naar binnen en sta je ook altijd in contact met de tuin. Waar je via de deur in de keuken zo instapt. Bij zonnig weer kun je daarnaast de screens laten zakken, waarmee het binnen goed koel blijft.

Eerste etage

3 slaapkamers: 15 m², 12 m² en 9 m²

Op eerste etage liggen 3 ruime slaapkamers: ideaal voor het hele gezin. Slaapkamer I aan de achterkant is ongeveer 15 m². Deze heeft een riante schuifkastenwand. En is heerlijk donker en koel dankzij het rolluik, ook in de zomer. Slaapkamer II aan de voorkant is ongeveer 12 m². Wat ook dit een ruime en rustige kamer maakt. Slaapkamer III aan de achterkant is ongeveer 9 m². Ook deze heeft een rolluik voor een goede nachtrust. En dankzij de grote draai-/kiepdeur stap je vanaf hier zo op het balkon op de aanbouw.

Badkamer: 5 m²

In de moderne badkamer (vernieuwd in 2013) begin en eindig je je dag heerlijk. Grijze en witte tinten met grote tegels geven een strakke, verzorgde uitstraling. Stap in de inloopdouche met glazen wand en draingoot. Of fris je op bij het wastafelmeubel tegenover het hangend toilet. Verder is de badkamer voorzien van een designradiator. Een kunststof kiepraam en mechanische ventilatie zorgen voor frisse lucht.

Zolder

Voorzolder: 10 m²

Via de vaste trap loop je naar de zolder. Hier staan de wasmachine en droger fijn uit het zicht, samen met de CV-ketel. Dankzij de dakkapel is het er lekker licht. En met 1 klik op de knop kun je deze ruimte verduisteren met het rolluik. Onder het schuine dak vind je daarnaast nog volop ruimte om spullen op te bergen.

Slaapkamer IV: 12 m²

Deze zolderkamer is een heerlijke plek voor een extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Er is een dakkapel aan de achterkant met rolluiken. Waardoor ook deze ruimte donker en koel blijft. In deze kamer vind je verder een wastafel en toegang tot een grote berging. Handig om alles op te bergen wat je niet dagelijks gebruikt.

Tuin

De tuin is misschien wel de grootste verrassing van dit huis. Deze ligt op het zuiden en is 19 meter diep en 6,25 meter breed. Hier geniet je op zonnige dagen de hele dag van de zon. In de ochtend kun je hier heerlijk een kopje koffie drinken in het ochtendzonnetje. Of wat dacht je van gezellig tafelen met je gezin of vrienden aan de tuinset. Een boek lezen terwijl je kinderen spelen. Of 's avonds een drankje drinken in de loungehoek. Deze tuin biedt het allemaal. Het perceel is in totaal 217 m² (kadaster H456), en zowel de voortuin (2018) als de achtertuin (2017) zijn fraai aangelegd en goed onderhouden. De woning ligt in een rustige wijk, waar je achter de woning of aan de voorkant langs de Wieling kunt parkeren. Via de afsluitbare poort loop je via de Plompencamp of Baijensweer het park in.

Garage

Achter het huis staat een eigen, vrijstaande stenen garage van ongeveer 2,90 bij 6 meter. Genoeg ruimte voor de auto, de fietsen en nog wat extra spullen. Via de vlizotrap bereik je de grote bergzolder. De garage heeft een loopdeur aan de zijkant, een stalen kanteldeur aan de straatkant en een houten dak met dakpannen. In 2026 is het schilderwerk nog vernieuwd, dus ook hier hoeft je voorlopig niks aan te doen.

Bouwaard en technische kenmerken

- Bouwjaar 1975, traditioneel gebouwd
- Aanbouw achterzijde (keuken) rond 1980
- Paalfundering, funderingsrisico niet verhoogd
- Vloeren: betonnen begane grondvloer (kwaaitaalvloer, geen betonrot geconstateerd), betonnen verdiepingsvloer richting de eerste verdieping en een houten balklagen verdiepingsvloer richting de zolder
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Kozijnen: kunststof kozijnen met triple+++ glas in de woning (2024), kunststof kozijnen met HR++ glas in de dakkapel, houten kozijnen met HR++ in de aanbouw en de wc, nieuwe voor- en achterdeur (2022)
- Dak: houten kapconstructie met pannendak, platte dak van de aanbouw met bitumineuze dakbedekking (2013)
- Dakkapel achterzijde (2023), met kunststof kozijnen en HR++ glas
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Nefit Topline HR (2012)
- Isolatie: bodem- en spouwmuurisolatie (2017), dakisolatie vanaf bouwjaar, HR++ en triple+++ glas
- Zonnepanelen: 5 op de woning uit 2014 (250 Wp) en 12 op de garage uit 2018 (9x 300 Wp en 3x 275 Wp), totaal 4.775 Wp
- Energielabel A
- Elektra: meterkast volledig vernieuwd in 2020
- Schilderwerk houten kozijnen keuken en houtwerk garage + boeidelen, vernieuwd in 2026
- Woonoppervlakte circa 141 m²
- Externe bergruimte circa 21 m² (garage + garagezolder)
- Inhoud circa 500 m³
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning

Kortom: dit is een warm thuis waar je zo kunt intrekken. Ruim genoeg voor het hele gezin, met alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Nieuwsgierig geworden? Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging!



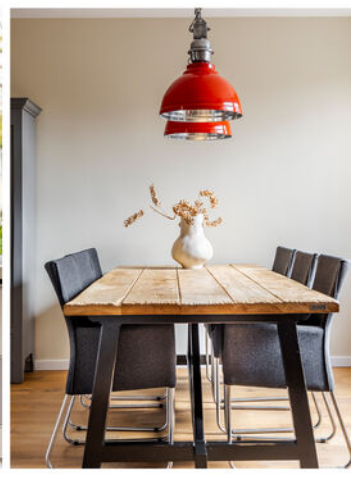
*"Ruime, sfeervolle
woonkamer met eiken
houten vloer en strak
gestuukte wanden /
plafonds"*











"Ruim plaats voor grote eetkamer tafel, de moderne keuken is gesitueerd in de aanbouw aan de achterzijde"









*"Hal met trapkast,
traprenovatie, toilet en
op de 1e verdieping 3
royale slaapkamers"*









*"Moderne badkamer met
inloopdouche, toilet en
wastafelmeubel, dakkapel
bij zowel voorzolder als
slaapkamer"*









*"Bergruimte op zolder,
heerlijk zonnige tuin op
het zuiden met een
diepte van maar liefst 19
meter, met garage"*



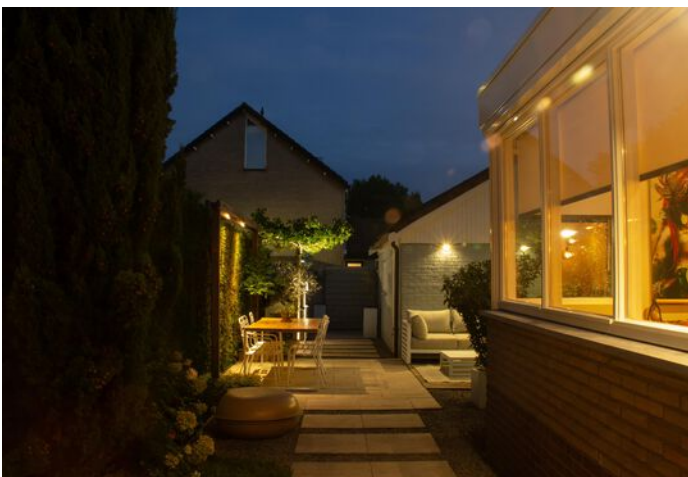








"De tuin is in zijn geheel keurig aangelegd, met ruim plaats voor een lounghoek, tuinset etc"





*"Garage met grote
bergzolder, voorzijde
levendig uitzicht op de
doorgaande Wieling"*



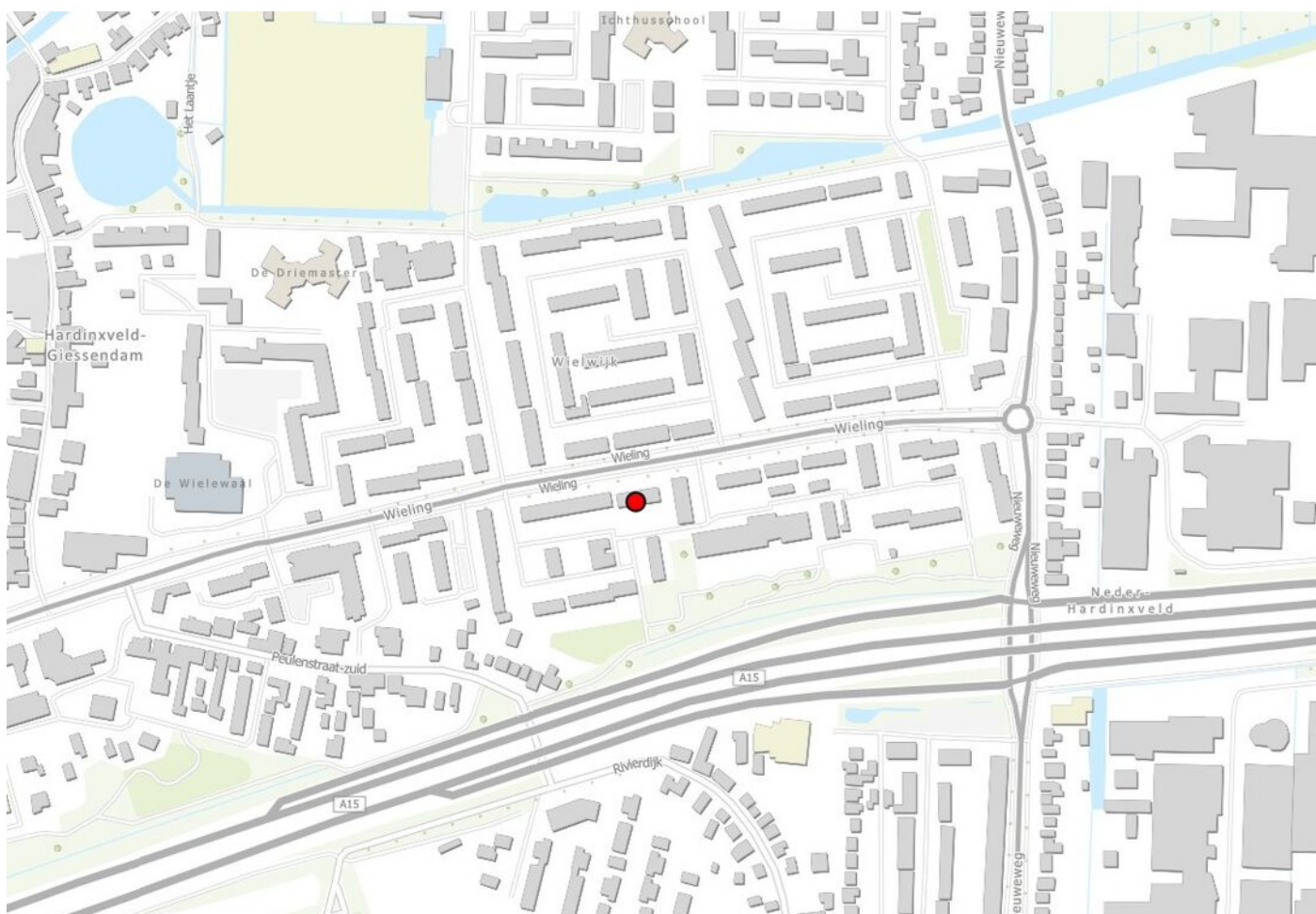
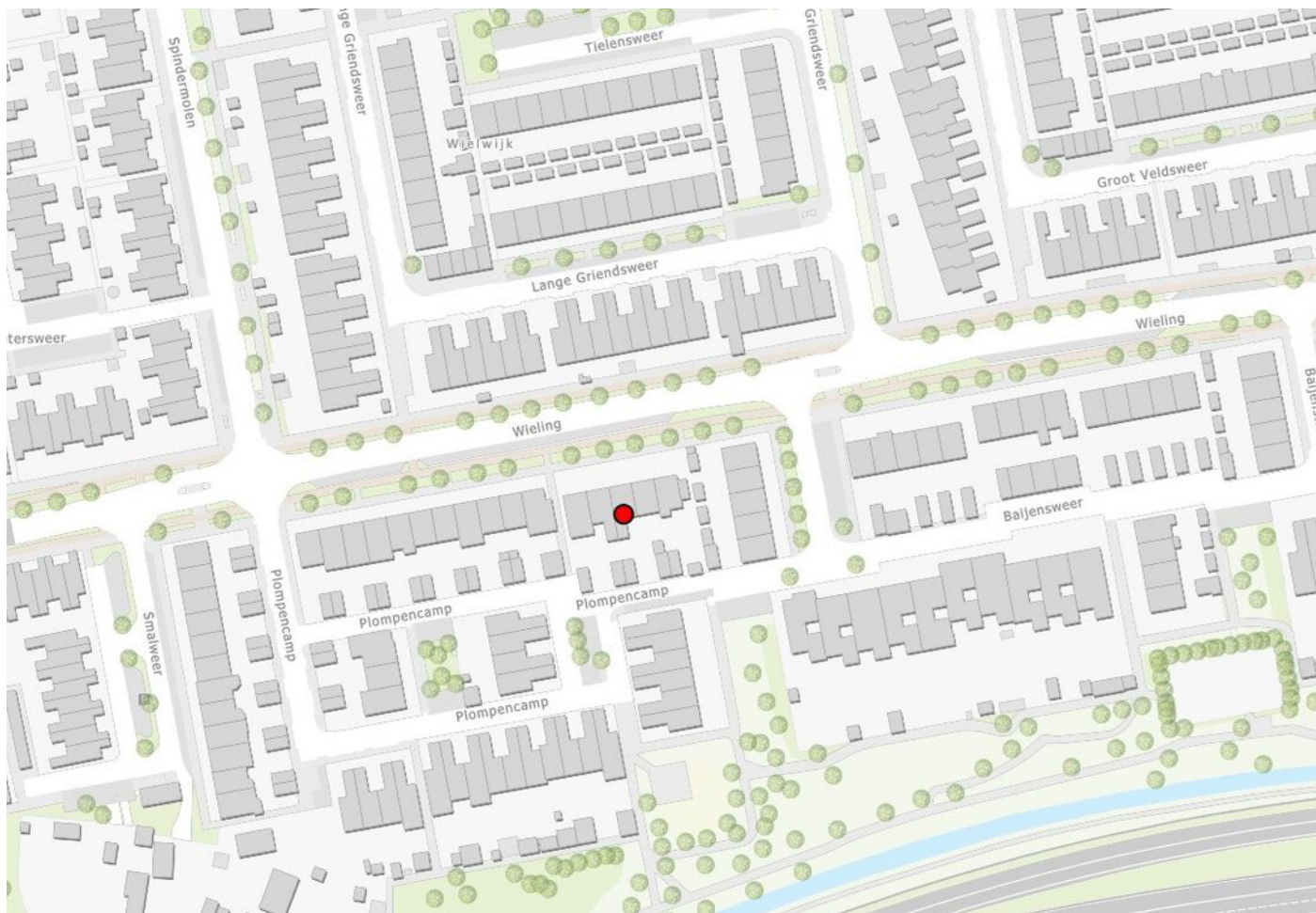






*"Kindvriendelijke ligging
nabij park en speeltuintje,
nabij het centrum met alle
voorzieningen binnen
handbereik "*





Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wieling 47



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam

Sectie H

Perceel 456

kadaster

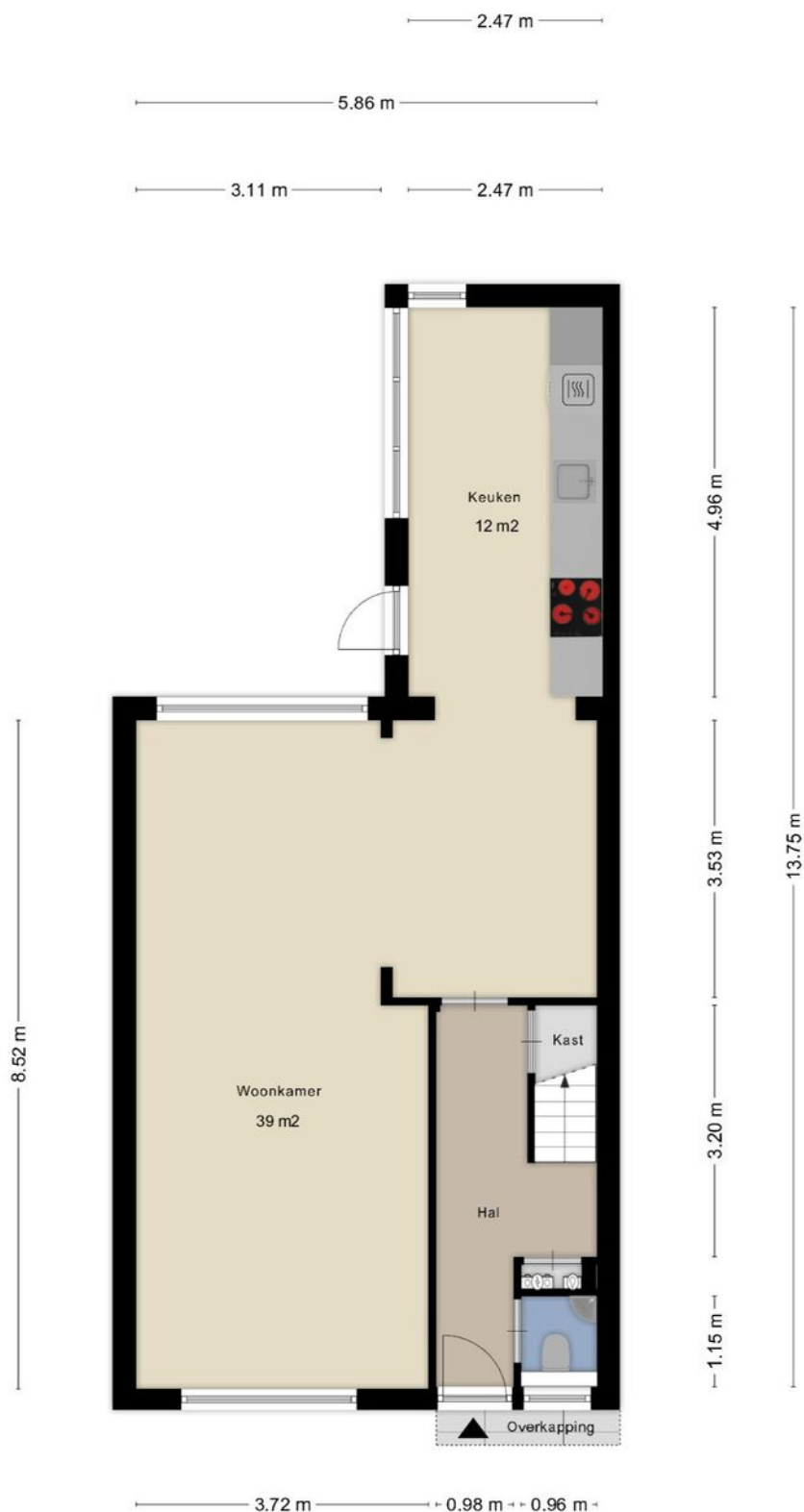


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Plattegrond

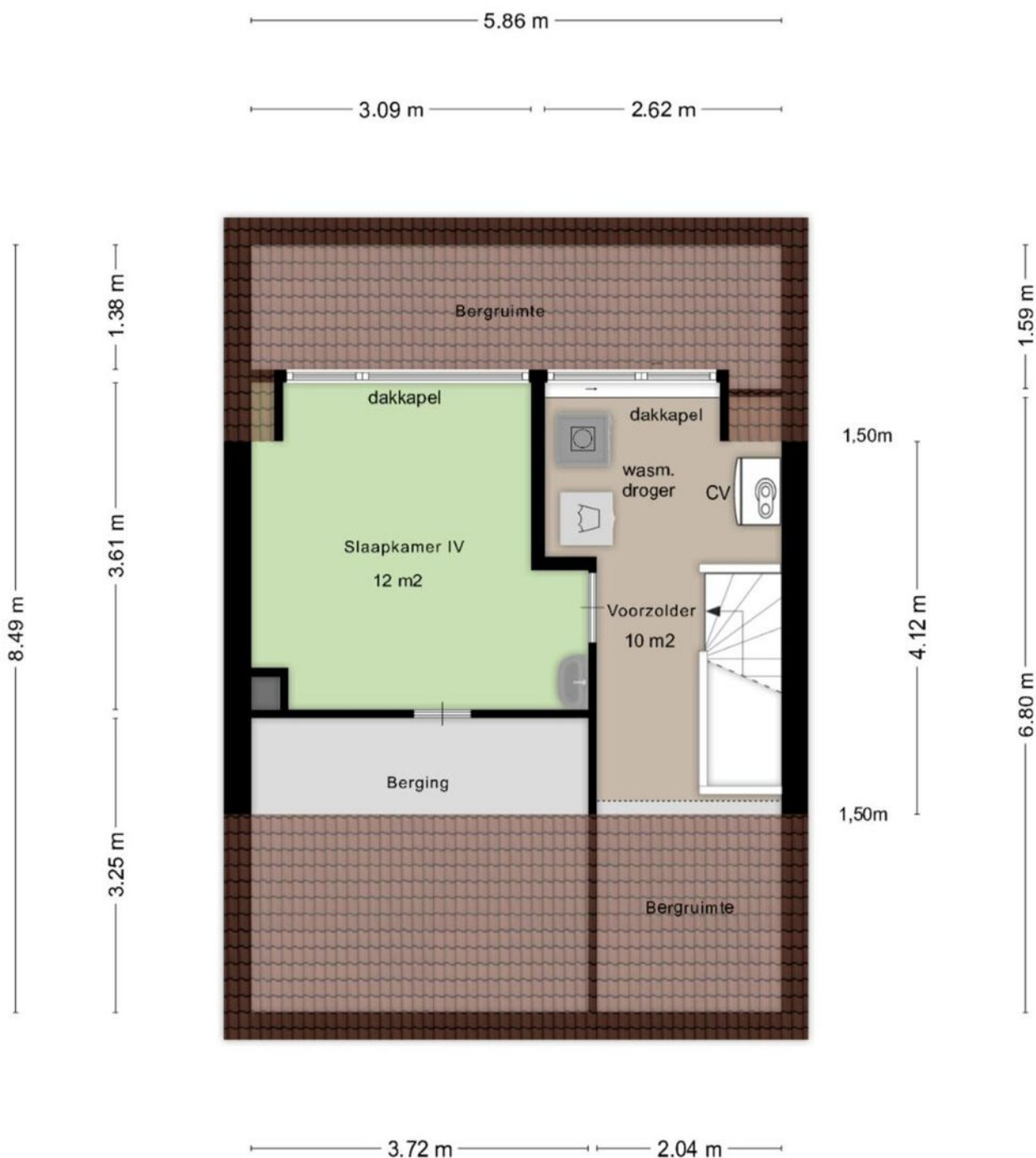
1e verdieping



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

Plattegrond

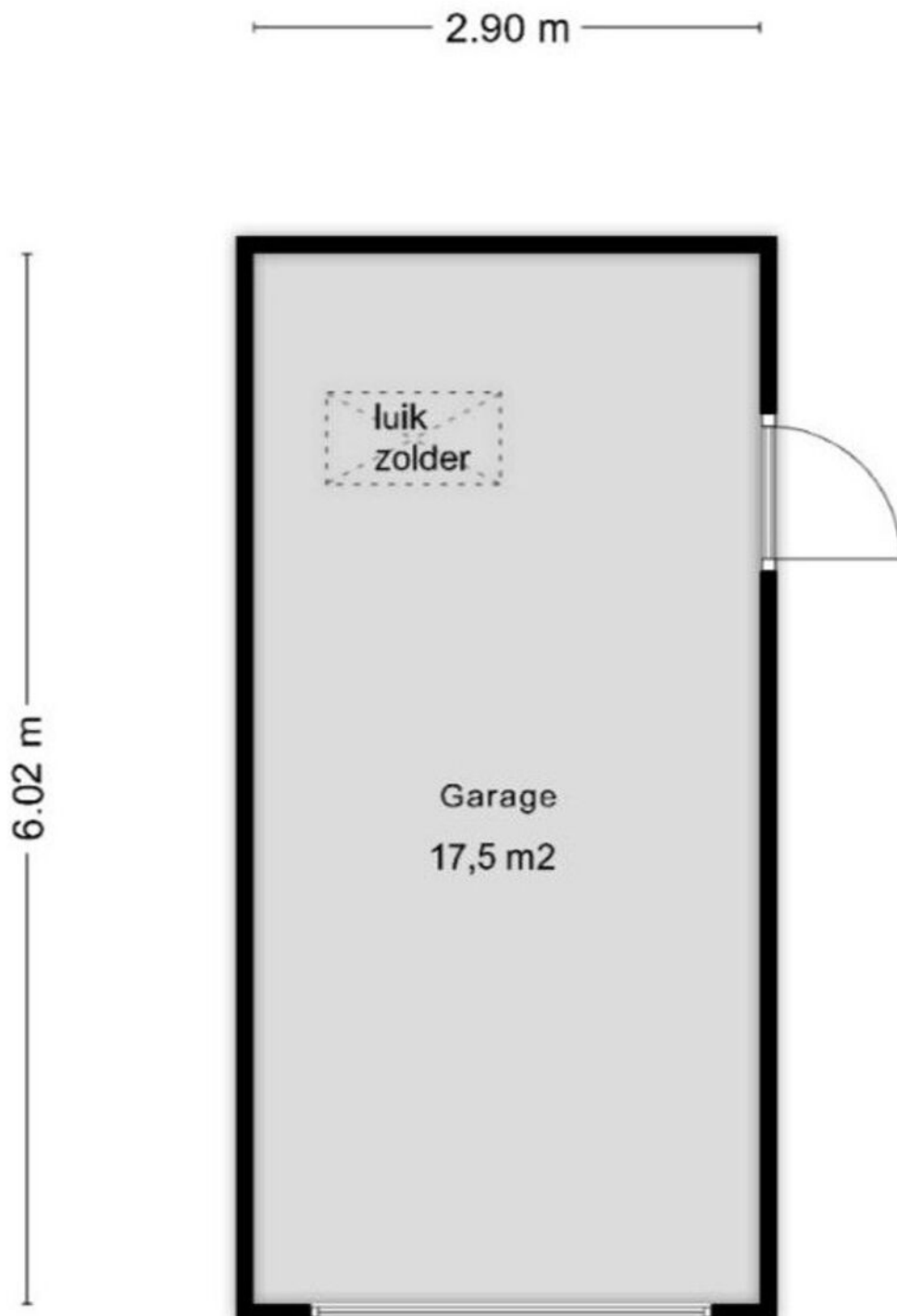
Zolder



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

Plattegrond

Garage



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 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

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

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ