

Te koop



Vraagprijs
€ 410.000,- k.k.

Wilhelminalaan 20
3381 BP Giessenburg

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

0184 - 630 650
info@stuijenvandijk.nl
www.stuijenvandijk.nl





ALGEMENE OMSCHRIJVING

Midden in het gewilde dorp Giessenburg, grenzend aan een ruim plantsoen, staat deze ruime 5-kamer eengezinswoning op maar liefst 382m² eigen grond. De woning bevindt zich in een rustige, kindvriendelijke straat met basisscholen, speeltuin en centrumvoorzieningen om de hoek.

Dit aanbod is door de jaren heen gemoderniseerd en uitgebouwd waardoor veel extra leefruimte is gecreëerd. Zo is in de uitbouw aan de achterzijde onder meer de keuken en bijkeuken gesitueerd, tevens is de tweede etage aan de achterzijde opgetrokken waardoor hier een ruime kamer is ontstaan. Achter de woning ligt hiernaast een gigantische tuin van maar liefst 45 meter diep waar je de hele dag door kunt genieten – de mogelijkheden zijn hier eindeloos! Parkeren op eigen grond is mogelijk voor meerdere auto's direct buiten de tuinpoort, binnen enkele minuten ben je hier vandaan op de A15 en A27.

Nieuwsgierig geworden? Kom gerust langs om de sfeer van deze woning en de tuin zelf te ervaren! Wij nodigen je van harte uit dit aanbod van binnen en buiten te komen te bekijken.

ADRES

Wilhelminalaan 20, 3381 BP GIESSENBURG

KADASTRALE GEGEVENS

Volle eigendom, kadastrale aanduiding: Gemeente Molenlanden, sectie G, nummer 682 en nummer 1906.

VRAAGPRIJS

€ 410.000,- kosten koper

BOUWJAAR

1965

ENERGIELABEL

E, geldig tot 29 november 2034

OPLEVERING

In overleg

KENMERKEN

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Type dak Zadeldak bedekt met dakpannen

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 382 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 121 m²

Inhoud 400 m³

Oppervlakte externe bergruimte 18 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg, in woonwijk, nabij het centrum

Tuin 1

Voortuin

Oriëntering Noord-oost

Staat Netjes aangelegd en onderhouden

Tuin 2

Achtertuint

Oriëntering Zuid-west

Staat Netjes aangelegd en onderhouden

CV ketel

Warmtebron Gas

Eigendom Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen Plaats voor meerdere auto's op eigen grond

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming en vloerverwarming (gedeeltelijk)



OMSCHRIJVING BEGANE GROND -1-

Entree / hal

Entree in de ruime hal met meterkast, de toiletruimte, de garderoberuimte, een royale kelder-/trapkast, de trapopgang naar de eerste etage en toegang tot het woongedeelte.

Vloerafwerking: laminaat voorzien van vloerverwarming

Wandafwerking: deels lambrisering / deels spachtelputz

Toiletruimte

Nette en ruime toiletruimte voorzien van zwevend toilet en een fonteintje.

Vloerafwerking: vloertegels

Wandafwerking: wandtegels

Woonkamer

De royale en lichte L-vormige woonkamer is opgedeeld in een eet- en een zitgedeelte. Het zitgedeelte vind je aan de voorzijde, waar een groot raampartij zorgt voor een fijn zicht op de groenrijke woonomgeving. Het eetgedeelte is gelegen aan de tuinzijde en heeft via openslaande deuren direct toegang tot de achtertuin. Vanuit het achterste gedeelte van de woonkamer is er ook een doorgang naar de in de aanbouw gevestigde keuken. De raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zijn voorzien van rolluiken.

Vloerafwerking: laminaat voorzien van vloerverwarming

Wandafwerking: spachtelputz



KEURIGE ENTREE IN DE RUIME HAL





HET EETGEDEELTE MET OPENSLAANDE DEUREN





LICHT EN RUIME L-VORMIGE WOONKAMER





**AAN BEIDE ZIJDEN ZICHT OP
EEN GROENRIJKE OMGEVING**





GRENZEND AAN HET EETGEDEELTE DE KEUKEN





OMSCHRIJVING BEGANE GROND -2-

Eetkeuken

De eetkeuken is gevestigd in de aanbouw en voorzien van alle gemakken. Zo vind je hier onder meer een klassieke keukenopstelling met granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur als een gaskookplaat met afzuigkap in de schouw, oven, vaatwasser en koelkast voorzien van vriesvak. Hiernaast vind je hier verscheidende praktische kastjes en lades. De eetkeuken is voorzien van een royaal raampartij met rolluik.

Vloerafwerking: plavuizen voorzien van vloerverwarming

Wandafwerking: deels muurtegels / deels stucwerk

Achterportaal

Het ruime achterportaal biedt toegang tot de achtertuin. Deze ruimte staat in directe verbinding met de eetkeuken en de separate wasruimte / bijkeuken.

Vloerafwerking: plavuizen voorzien van vloerverwarming

Wandafwerking: deels lambrisering / deels spachtelputz

Wasruimte / bijkeuken

De separate en ruime wasruimte cq. bijkeuken is bereikbaar vanuit het achterportaal en biedt plek aan de wasmachineaansluiting, daarnaast is er een doorgang naar de aangebouwde schuur.

Vloerafwerking: plavuizen voorzien van vloerverwarming

Wandafwerking: muurverf





HET ACHTERPORTAAL EN DE WASRUIMTE CQ. BIJKEUKEN





KEURIGE TRAPOPGANG NAAR DE 1STE ETAGE





OMSCHRIJVING 1STE ETAGE

Overloop

Middels de nette trapopgang toegang tot de overloop welke in directe verbinding staat met drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2de etage.

Vloerafwerking: vloerbedekking

Wandafwerking: spachtelputz

Badkamer

De badkamer is voorzien van een wastafel met klassieke waskom en een ligbad uitgerust met een regendouchekop.

Vloerafwerking: vloertegels

Wandafwerking: wandtegels

Slaapkamer I

Deze slaapkamer is net als de badkamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning en voorzien van een groot raampartij met rolluik en biedt zicht op de groenrijke omgeving.

Vloerafwerking: vloerbedekking

Wandafwerking: spachtelputz

Slaapkamer II

Deze slaapkamer is gevestigd aan de achterzijde, het raampartij (met rolluik) geeft een prachtige kijk op de diepe achtertuin.

Vloerafwerking: vloerbedekking

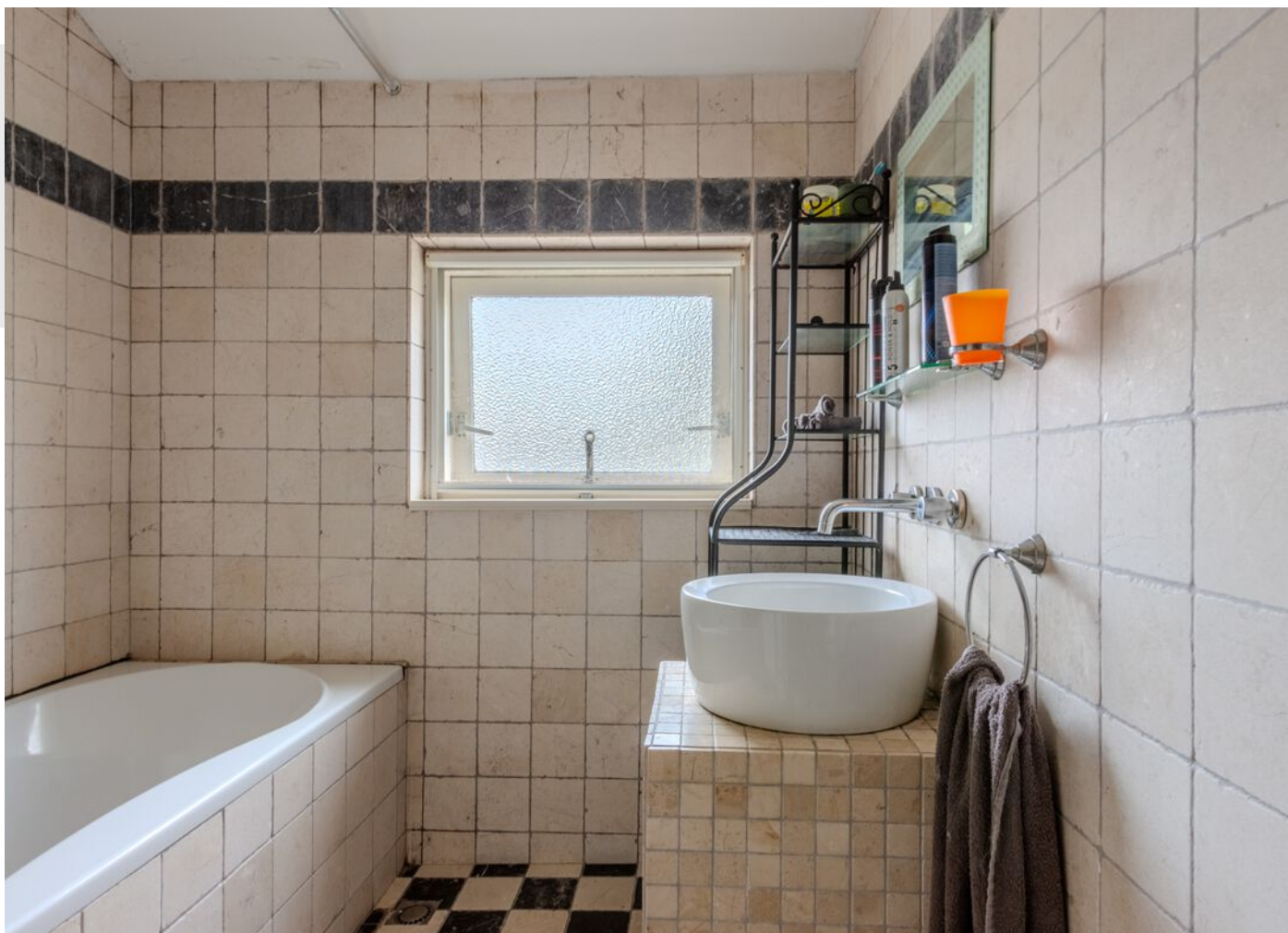
Wandafwerking: spachtelputz

Slaapkamer III

Net als de tweede slaapkamer is ook deze slaapkamer aan de achterzijde van de woning gelegen, uitkijkend op de achtertuin. Ook hier is het raampartij voorzien van een rolluik.

Vloerafwerking: vloerbedekking

Wandafwerking: spachtelputz



BETEGELDE BADKAMER IN KLASSIEKE STIJL





**DIEPE ACHTERTUIN GELEGEN
OP HET ZUIDWESTEN**





ROYALE EN MULTIFUNCTIONELE TWEEDE ETAGE





2DE ETAGE, TUIN EN ALGEMEEN

Tweede etage

Nette, beklede trapopgang biedt toegang tot de tweede etage. Doordat de achterzijde van de woning is opgetrokken is deze etage heerlijk ruim. Momenteel is dit één open ruimte en biedt berging achter de knieschotten. Door de royale ruimte en het vele lichtinval is deze etage voor meerdere doeleinden geschikt (te maken). Zo bestaat hier de mogelijkheid om extra slaapkamers te realiseren. Eveneens heb je hier een schitterend uitzicht op de tuin.

Vloerafwerking: vloerbedekking

Wandafwerking: spachtelputz

Voortuin

De keurige voortuin is grotendeels voorzien van sierbestrating en grind, de nodige struiken en vaste beplanting zorgen hier voor een frisse en groene aankleding.

Achtertuint

De achtertuin is zonder twijfel de blikvanger van dit aanbod. Met maar liefst 45 meter diepte, gemeten vanaf de achtergevel, biedt deze tuin een enorme ruimte. Bij de aanleg is gekozen voor een onderhoudsvriendelijke indeling, bestaande uit een combinatie van (sier)bestrating en gazon. Hier kun je de hele dag door genieten van de zon en kun je heerlijk ontspannen na een drukke werkdag. Of je nu een tuin wilt creëren met een moestuin of een gezellige zithoek voor lange zomeravonden – de mogelijkheden om deze tuin om te toveren tot jouw eigen paradijsje zijn eindeloos. Bovendien is het extra fijn dat je achter de poort voldoende ruimte hebt om jouw voertuig(en) op eigen terrein te parkeren, het linkergedeelte is hier onderheid voor de bouw van bijv. een eventuele grote garage. Direct achter de openslaande deuren in de woonkamer is er een overkapping en achter de aanbouw bevinden zich twee ruime houten schuren.

ALGEMEEN

- De woning is gelegen op eigen grond
- Achterop het achterliggende perceel, ter breedte van ongeveer 3 meter geldt t.b.v. Wilhelminalaan 16 t/m 24 de bestemming 'buurweg' zodat de openbare weg voor auto's bereikbaar is.
- Een groot gedeelte van de begane grond is voorzien van vloerverwarming.



2 SCHUREN DIRECT ACHTER DE AANBOUW





KEURIGE VOORTUIN MET PLANTENPERKEN







ACHTERTUIN MET ZIJN VELE MOGELIJKHEDEN





PARKEERMOGELIJKHEDEN VOOR MEERDERE AUTO'S





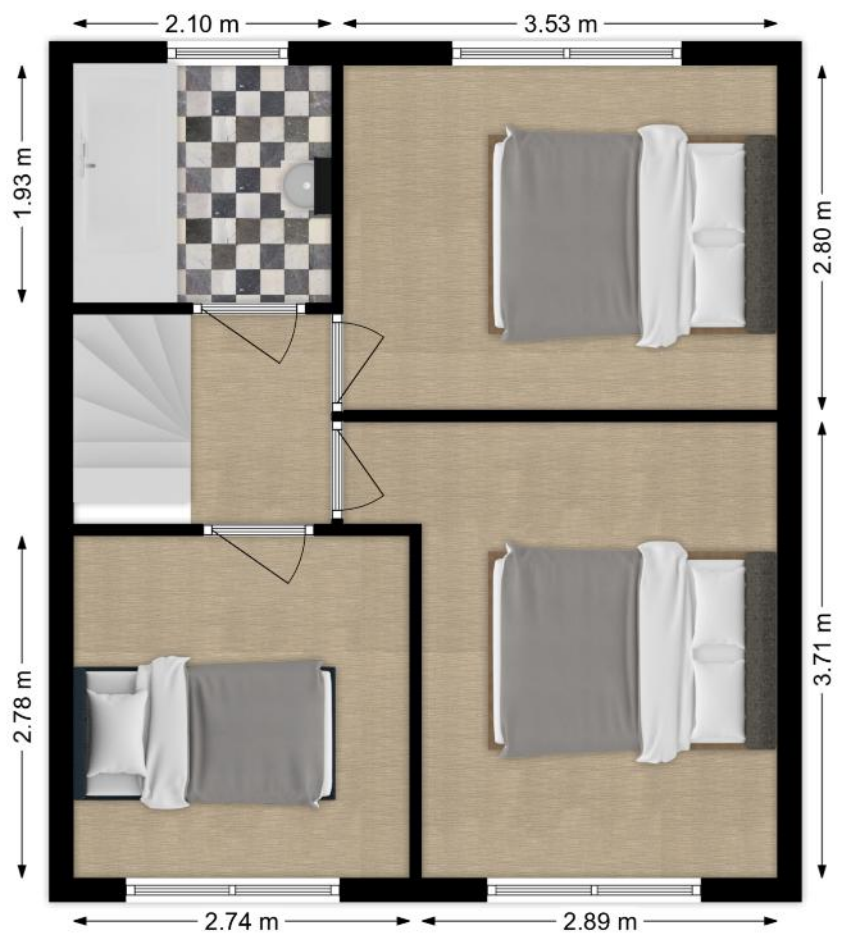
**WONEN IN EEN HEERLIJK
GROENE WOONOMGEVING**



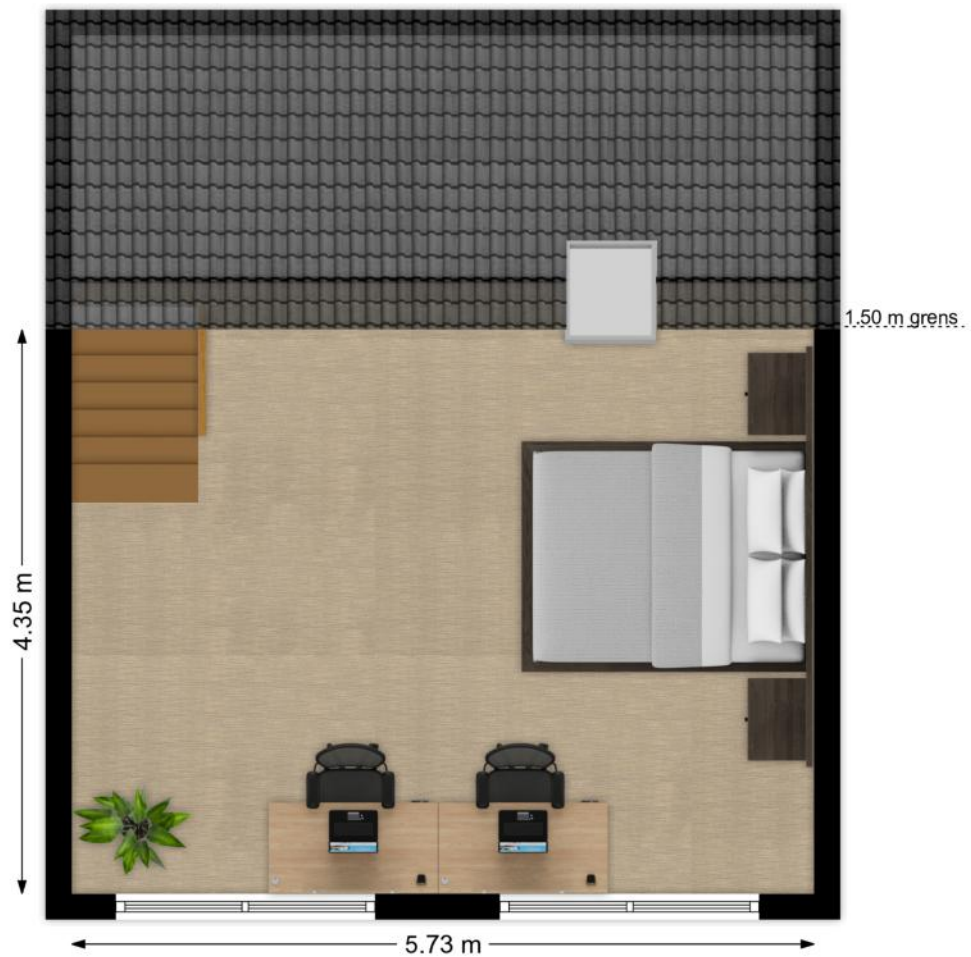
PLATTEGROND BEGANE GROND



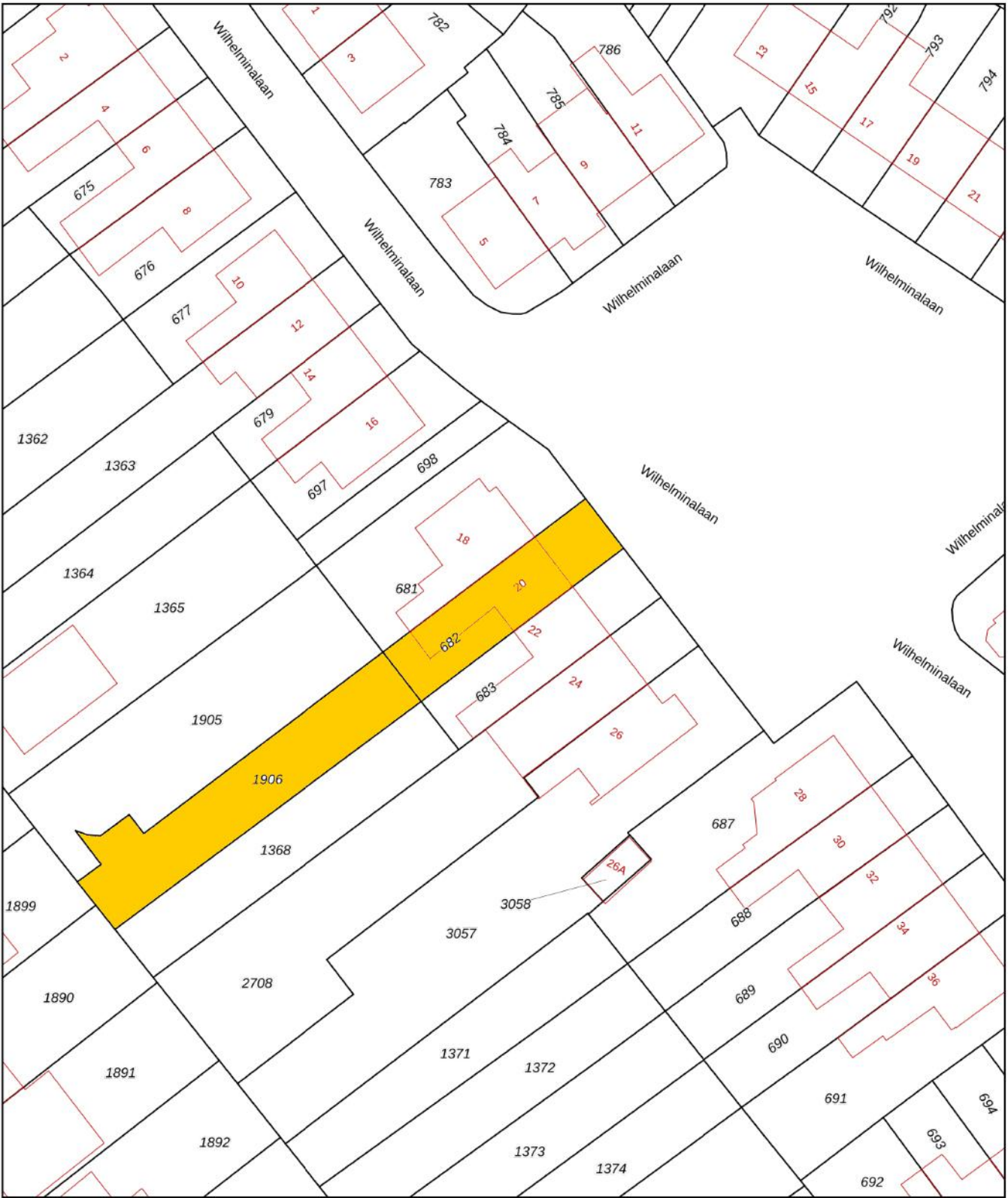
PLATTEGROND 1STE ETAGE



PLATTEGROND 2DE ETAGE



KADASTRALE KAART



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Giessenburg
Sectie G
Perceel 682

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 september 2023
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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
De volgende verlichting blijft achter / gaat mee:			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
Raamdecoratie, te weten:			
Gordijnrails		✓	
Vitrages		✓	
Rol gordijnen		✓	
Lamellen		✓	
Jaloeziën		✓	
Vloerdecoratie, te weten:			
Laminaat	✓		
Plavuizen	✓		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
(Gas)kookplaat	✓		
Afzuigkap	✓		
Oven	✓		
Magnetron/combimagnetron		✓	
Vaatwasser	✓		
Keukenblokverlichting		✓	
Sanitair			
Toilet met de volgende toebehoren:			
Toilet	✓		
Toiletaccessoires		✓	
Fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren:			
Ligbad	✓		
Douche(cabine/scherm)	✓		
Wastafel	✓		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur) bel		✓	
Rookmelder(s)		✓	
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Warmwatervoorziening, te weten:			
CV-installatie	✓		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Buitenverlichting		✓	
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		



WONEN IN GIESSENBURG

Tussen de groene weiden en kronkelende riviertjes van de Alblasserwaard ligt het pittoreske dorp Giessenburg in de gemeente Molenlanden, welke in 2023 slechts 4.945 inwoners telde. Met zijn uitgestrekte landschappen, rijke historie en gastvrije gemeenschap biedt Giessenburg een vredige ontsnapping aan het hectische leven van de Randstad en dit temidden van het Groene Hart.

Naast zijn natuurlijke schoonheid heeft Giessenburg een rijke historie die teruggaat tot de Middeleeuwen. Het historische centrum van het dorp wordt gekenmerkt door monumenten en karakteristieke gebouwen, waaronder de imposante Dorpskerk en de sfeervolle Molenviergang; een unieke verzameling van vier historische windmolens die nog steeds in bedrijf zijn.

De naam Giessenburg komt van kasteel Giessenburg. De rivier die door Giessenburg stroomt, is 'De Giessen'. Aan deze rivier werd in 1411 een versterking gebouwd, die door Arent van Gent in 1412 tot woontoren werd verbouwd. In de zeventiende eeuw was het slot met de bijbehorende heerlijkheden Giessenburg en Giessen-Nieuwkerk eigendom van de familie Van Marlot uit Den Haag. Lodewijk van Marlot heeft waarschijnlijk rond 1665 de eenvoudige stenen donjon uitgebreid tot een volwaardige buitenplaats. Rond 1802 is het slot Giessenburg afgebroken.

De gemeenschap van Giessenburg staat bekend om haar gastvrijheid en sterke saamhorigheid. In het levendige dorpscentrum zijn gezellige cafés, lokale winkels en ambachtelijke boetieks, waar men kan genieten van heerlijke streekproducten en de vriendelijke service van de lokale bevolking.

Direct naast de dorpskern bevinden zich onder meer Voetbalvereniging 'Peursum', de plaatselijke tennisvereniging en het openluchtzwembad 'De Doetse Kom'. Regelmatige evenementen en festiviteiten, zoals bijv. 'De Gondelvaart' brengen de gemeenschap nog verder samen en vieren de unieke cultuur en tradities van Giessenburg.

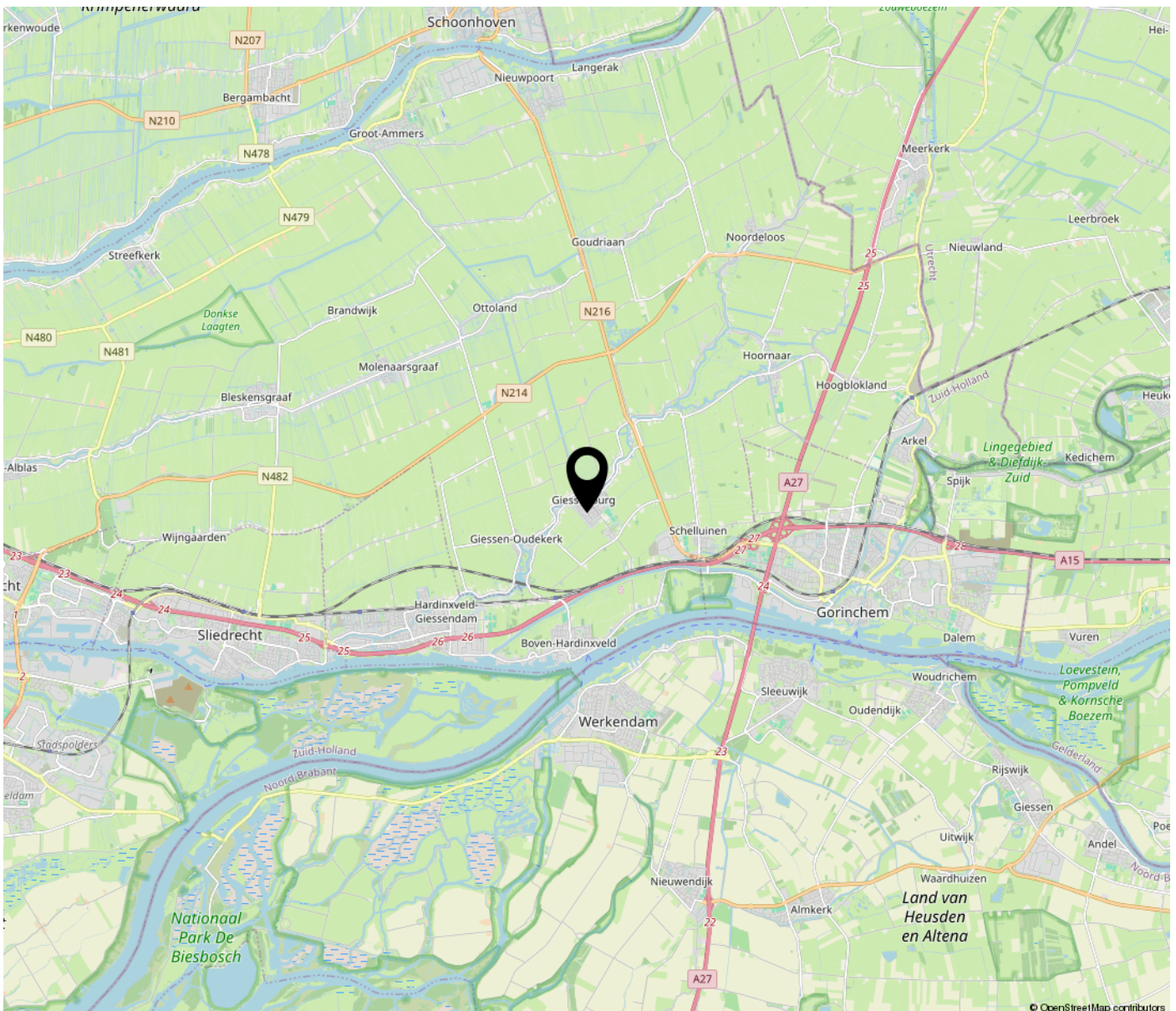
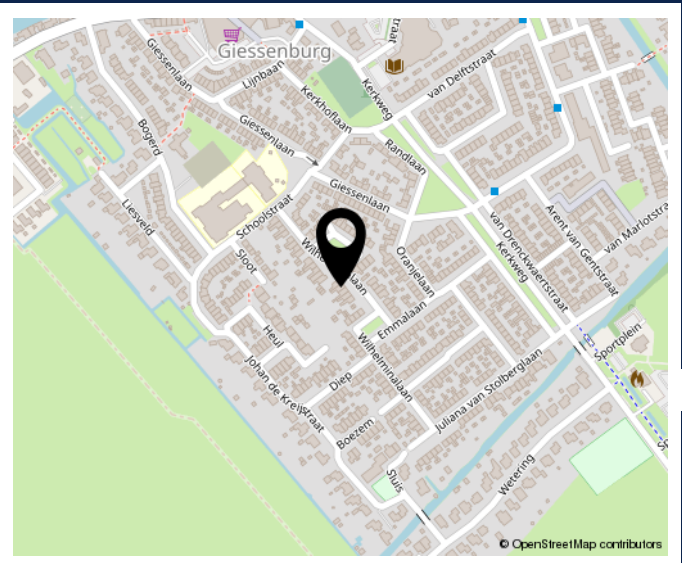
Geografisch gezien is de ligging van Giessenburg ook gunstig te noemen. De N216 loopt langs de noordelijke grens van het dorp en verbindt het met de nabijgelegen dorpen Hardinxveld-Giessendam en Schelluinen. Van hieruit zijn de nabijgelegen rijkswegen A27 en A15 gemakkelijk zijn te bereiken.

Kortom, landelijk wonen in een groen, rustig en karakteristiek dorp, waarbij de voordelen van het Randstedelijk gebied binnen handbereik zijn.

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?

WILHELMINALAAN 20
GIESSENBURG





UW INTERESSE IS GEWEKT?

Namens de verkoper(s) danken wij u hartelijk voor de belangstelling die u toont voor zijn/haar woning. Deze brochure is door ons met veel zorg samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie toch iets afwijken van de realiteit. Wij raden u daarom aan ook zelf onderzoek te doen, uiteraard kunt u hiervoor ook een extern adviseur in de arm nemen. Hieronder hebben wij een aantal zaken en stappen vermeld die doorlopen gaan worden indien deze brochure uw interesse heeft gewekt.

Bezichtiging

Vanzelfsprekend is het mogelijk deze woning ook van binnen te komen bezichtigen. Een bezichtiging is te allen tijde vrijblijvend en verplicht u verder tot niets. Bij de bezichtiging is een makelaar aanwezig en hiervoor kunt u een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar ontmoet u op het overeengekomen tijdstip bij de woning en hij zal u alle ruimte en tijd geven in de woning rond te kijken en antwoord geven op uw vragen. Als u geen interesse meer heeft is dit natuurlijk geen probleem, de makelaar is geïnteresseerd in de reden om de verkopende partij hiervan op de hoogte stellen. Als u wel interesse heeft dan worden er in overleg verdere stappen genomen. Een tweede bezichtiging is hiervan één van de mogelijkheden.

Bieden

Voordat u gaat bieden is het verstandig om vooraf kennis te nemen van alle aspecten die betrekking hebben op deze woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de opleverdatum, eventuele over te nemen roerende zaken of ontbindende voorwaarden. Het doen van een bod kan aan Makelaardij Stuij & van Dijk onder meer mondeling of per e-mail plaatsvinden.

Koop

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk



DE VERVOLGSTAPPEN

advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.

Oplevering

Op de dag van oplevering wordt hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom.

Juridisch = eigendomsoverdracht bij de notaris waarbij u de akte van levering tekent, welke bij het Kadaster in de openbare registers wordt ingeschreven en vervolgens uw bewijs van eigendom wordt.

Feitelijk = sleuteloverdracht welke meestal direct samenvalt met het tekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou verbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Enkel als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is.

Disclaimer:

Deze verkoopbrochure en de hierin opgenomen gegevens, beschrijvingen en plattegronden zijn met de meest mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud hiervan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.



Gewoon alles onder één dak.

www.vandijkverzekerings.nl
www.stuijenvandijk.nl



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder
en compleet
advies.**

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

van Dijk
verzekerings en hypotheek