

Wilhelminalaan 13

3381 BN Giessenburg

Vraagprijs € 419.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Hoekwoning met garage en berging
Woonoppervlakte	94 m ²
Perceeloppervlakte	250 m ²
Inhoud	343 m ³
Bouwjaar	1968
Tuin	Rustig gelegen met vrij uitzicht op plantsoen
Garage	Vrijstaande garage van 16 m ² , met elektrische garagedeur
Verwarming	CV-combiketel Intergas HR 2017, airco woonkamer en slaapkamer III
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, HR++ glas
	Energie label C

Hoekwoning met garage (met elektrische garagedeur) met daarvoor een eigen parkeerplaats en totaal 250 m² eigen grond, gerenoveerd in 2018 met kunststof kozijnen met HR++ glas, nieuwe luxe keuken, nieuw toilet en moderne badkamer, vloerverwarming op de begane grond met PVC vloer, airconditioning woonkamer en 1e verdieping (zowel koelen als verwarmen) spouwmuurisolatie en openslaande tuindeuren in de woonkamer, woonkamer met open keuken, 4 slaapkamers met vaste trap naar zolder, rustig en kindvriendelijk gelegen met vrij uitzicht op een groot plantsoen nabij basisscholen

De Wilhelminalaan 13 in Giessenburg is een geweldige kans voor diegene die een hoekwoning met garage zoeken. Die kans komt namelijk niet vaak langs in Giessenburg!

Je hebt direct naast je huis de beschikking over een garage én een stenen berging. Voor de garage heb je tevens een extra eigen parkeerplek. Totaal heb je een kavel van 250 m² eigen grond. Echter, een deel daarvan aan de voorzijde gebruik je niet, want dat is het toegangspad naar het pleintje. Je verleent daar een recht van overpad voor de toegang naar de overige garages. Zie situatietekening.

De huidige eigenaren hebben de woning gekocht in 2006 en in 2018 hebben ze de woning op vele onderdelen verbouwd en gemoderniseerd. Er zijn grote investeringen gedaan die jij als koper niet meer hoeft te doen!

Er zijn op de begane grond en 1e verdieping nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst en tevens zijn de spouwmuuren geïsoleerd. De voorgevel is gezandstraald en gevoegd. Er is comfortabele vloerverwarming op de begane grond aangelegd en er zijn fraaie openslaande tuindeuren geplaatst, die voorzien zijn van dubbele plisséhorren. Verder is de groepenkast, de zinken dakgoten en hemelwaterafvoeren vernieuwd en is er airconditioning aangelegd in de woonkamer en slaapkamer III (zowel koelen als verwarmen). Er is een open keuken gerealiseerd en tevens is een nieuwe hoekkeuken geplaatst, voorzien van alle luxe en comfort. Deze open opstelling geeft een veel ruimtelijker gevoel. Verder is de badkamer geheel vernieuwd en gemoderniseerd in een stijl die veel kopers zal aanspreken.

De tuin is aangepakt, voorzien van veranda van 12 m², diverse screens aan de voorzijde en verder is de garage voorzien van een elektrische garagedeur. Naast de garage heb je een extra stenen berging, waardoor je de beschikking hebt over veel bergruimte.

De woning is voorzien van 3 slaapkamers op de 1e verdieping en in een kast op de overloop, is de vaste trap naar zolder gemaakt. Op zolder heb je de voorzolder met wasmachine / droger en aansluitend de 4e slaapkamer met dakraam voor- en achterzijde. De nokhoogte op zolder bedraagt circa 2,35 m¹ en heeft dus een ruime stahoogte.

Al met al een geweldige kans dus neem contact met ons op voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

-Hal

-Meterkast

-Trapopgang

-Toilet (gemoderniseerd)

BEGANE GROND

Woonkamer – circa 24 m²

- Lichte doorzon woonkamer
- Vrij uitzicht op plantsoen aan de voorzijde
- Open haard nog aanwezig (niet in gebruik)
- Comfortabele vloerverwarming met PVC vloer (2018)
- Airconditioning (zowel koelen als verwarmen)
- Openslaande tuindeuren achterzijde, voorzien van dubbele plisséhorren
- Screen voorzijde

Keuken – circa 6 m²

- Open keuken gemaakt in 2018
- Hoekkeuken met diverse inbouwapparatuur, alles van Bosch Accent Line
- Vaatwasser
- Grote moderne vierkante spoelbak
- Brede laden
- Composiet aanrechtblad
- 4-pitsgasfornuis met afzuigschouw (afzuigunit met bluetooth afstandsbediening)
- Kwaliteitskeuken! (géén folie op de keukenkastjes)
- Inbouwspots
- Screen

1E VERDIEPING

Overloop

- Kast met daarin trap naar zolder

Slaapkamer I – circa 12 m²

- Achterzijde

Slaapkamer II – circa 11 m²

- Voorzijde
- Screen
- Vaste kasten

Slaapkamer III – circa 5 m²

- Achterzijde
- Airconditioning (zowel koelen als verwarmen)

Badkamer – circa 3 m²

- Luxe moderne badkamer uit 2018
- Inloopdouche met draingoot
- Thermostaatkranen
- Wastafelmeubel
- Spiegelkast
- Mechanische ventilatie alsmede natuurlijke ventilatie via raam
- Designradiator

ZOLDER

Voorzolder – circa 5 m²

- Vaste trap naar zolder
- Opstelplaats wasmachine / droger
- Nokhoogte circa 2,35 m¹ (ruime stahoogte)
- Bergruimte onder de schuine kap
- CV-ketel

Slaapkamer IV – circa 9 m²

- Dakraam voor- en achterzijde
- Bergruimte onder de schuine kap

TUIN

- Kavel van 250 m² / kadaster G 791
- Voorzien van garage van 16 m² (2,81 x 5,65 m), met elektrische garagedeur (2018) / tevens aparte loopdeur vanuit de tuin
- Parkeerplaats voor de garage
- Platte dak garage bitumen (is vanaf bouwjaar woning, wel opgeknapt in 2018)
- Stenen berging van 7 m² (2,39 x 2,83 m)
- Veranda achterzijde van 12 m²
- Brede tuin
- Poort aan de zijkant voorzijde
- Rustig en kindvriendelijk gelegen met vrij uitzicht aan de voorzijde
- Gelegen nabij de basisscholen
- Recht van overpad via je perceel aan de voorzijde voor de overige garages (zie situatietekening)

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1968
- Traditioneel gebouwd
- Woning is onderheid
- Vloeren: begane grond vloer beton (balken/broodjes). Verdiepingsvloeren houten balklagen
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie. Na-isolatie in 2018 met Supafil (wol). Voorgevel gezandstraald en gevoegd in 2018
- Kozijnen: kunststof kozijnen met HR++ glas begane grond en 1e verdieping (2018). Alle ramen voorzien van horren. Zolder houten dakramen.
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR 2017. Vloerverwarming begane grond (2018). Airconditioning woonkamer (2018) en slaapkamer III (2020), beide zowel koelen als verwarmen. Open haard woonkamer (niet meer in gebruik)
- Goten: zinken goten vernieuwd
- Zinken hemelwaterafvoeren vernieuwd
- Isolatie: HR++ glas 2018, spouwmuurisolatie 2018, dakisolatie glaswol 2006
- Energie label C
- Vernieuwde groepenkast, circa 8 groepen, dubbele aardlekschakelaar
- Zachtboard plafonds 1e verdieping. Begane grond en zolder gipsplaten plafonds
- Woonoppervlakte 94 m²
- Externe bergruimte 23 m² (garage 16 m² en berging 7 m²)
- Inhoud woning 343 m³



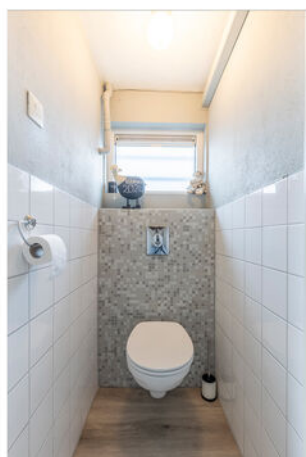
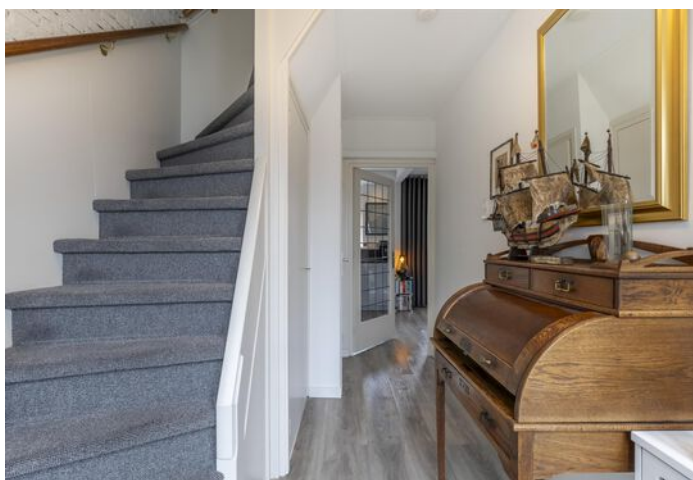
*"Woonkamer met open
haard, PVC vloer met
vloerverwarming, airco en
openslaande tuindeuren"*







*"Luxe open keuken
gerealiseerd in 2018,
voorzien van alle luxe en
comfort, alles van Bosch
Accent Line"*



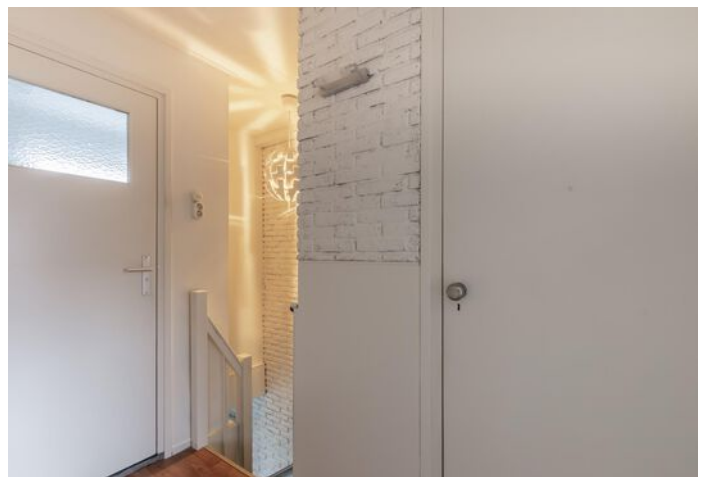






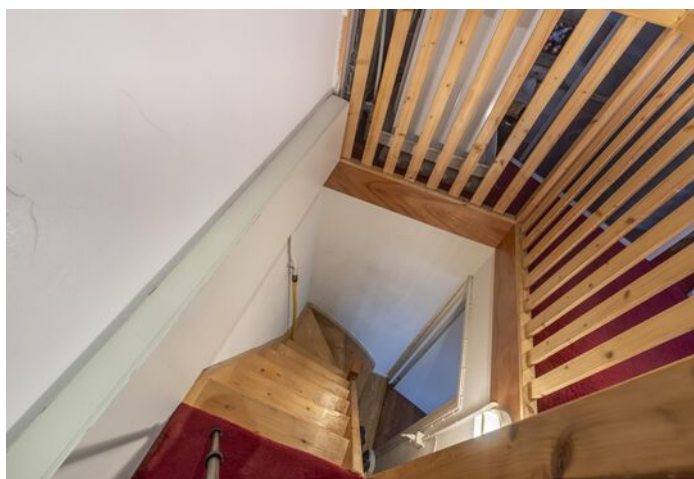
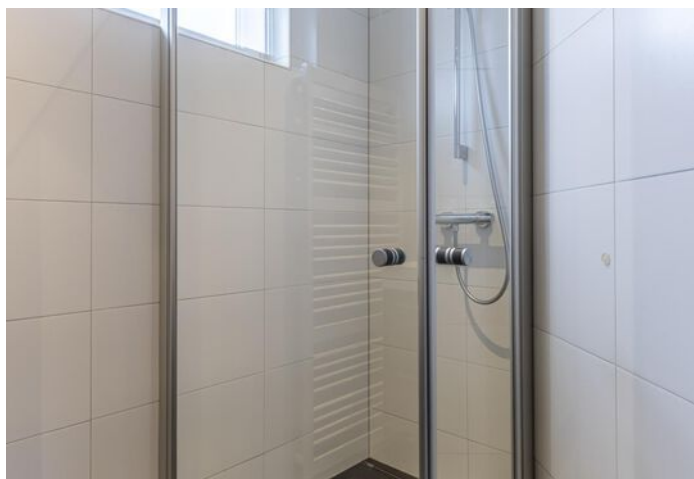


"3 slaapkamers op de 1e verdieping, airco op slaapkamer III en vaste trap naar zolder"





*"Luxe badkamer met
inloopdouche en
wastafelmeubel, modern
uitgevoerd,
slaapkamer IV op zolder"*







*"Veranda in de achtertuin,
keurig verzorgde tuin,
toegang naar garage en
berging, extra parkeer-
plaats voor de garage"*



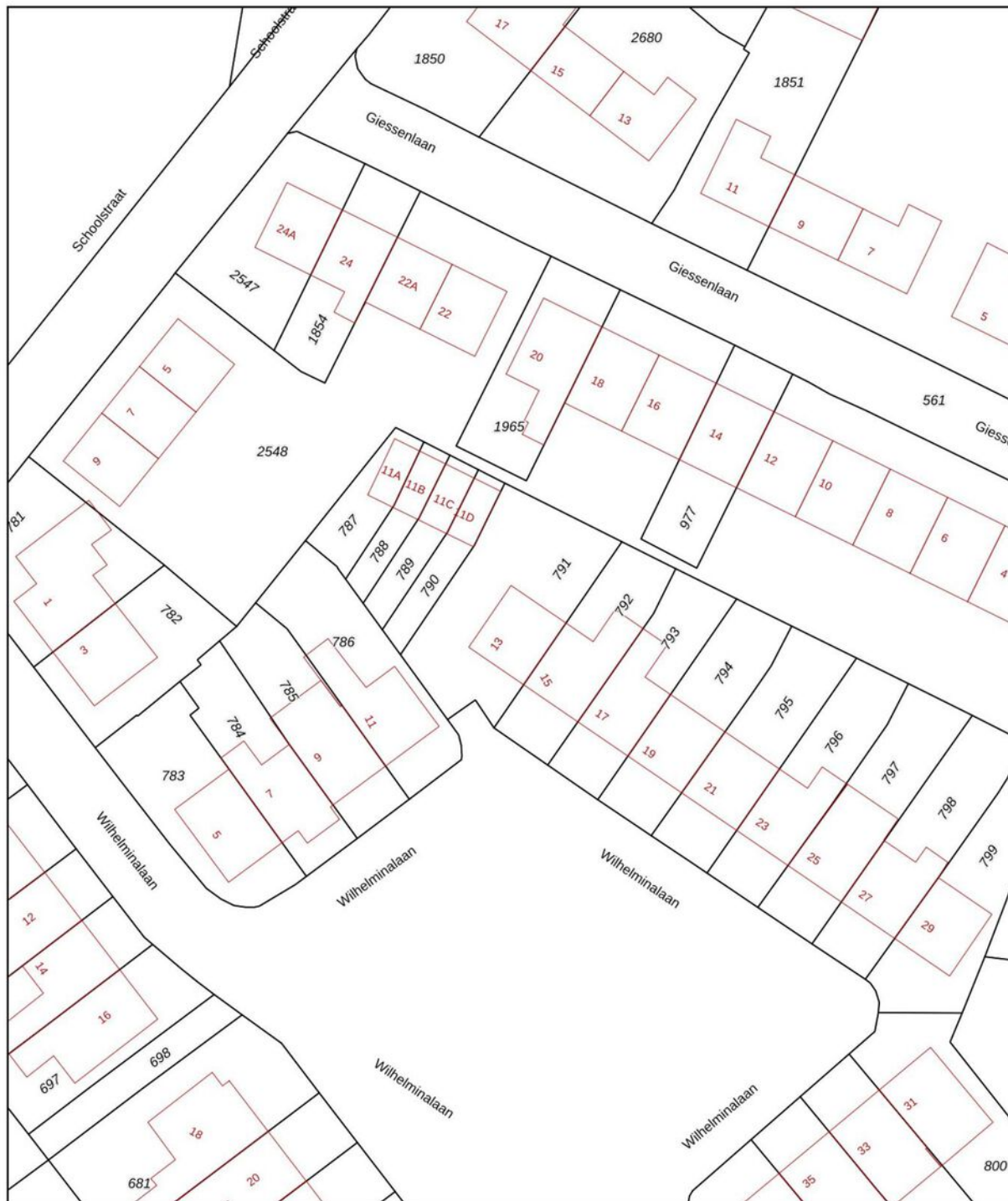









Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilhelminalaan 13



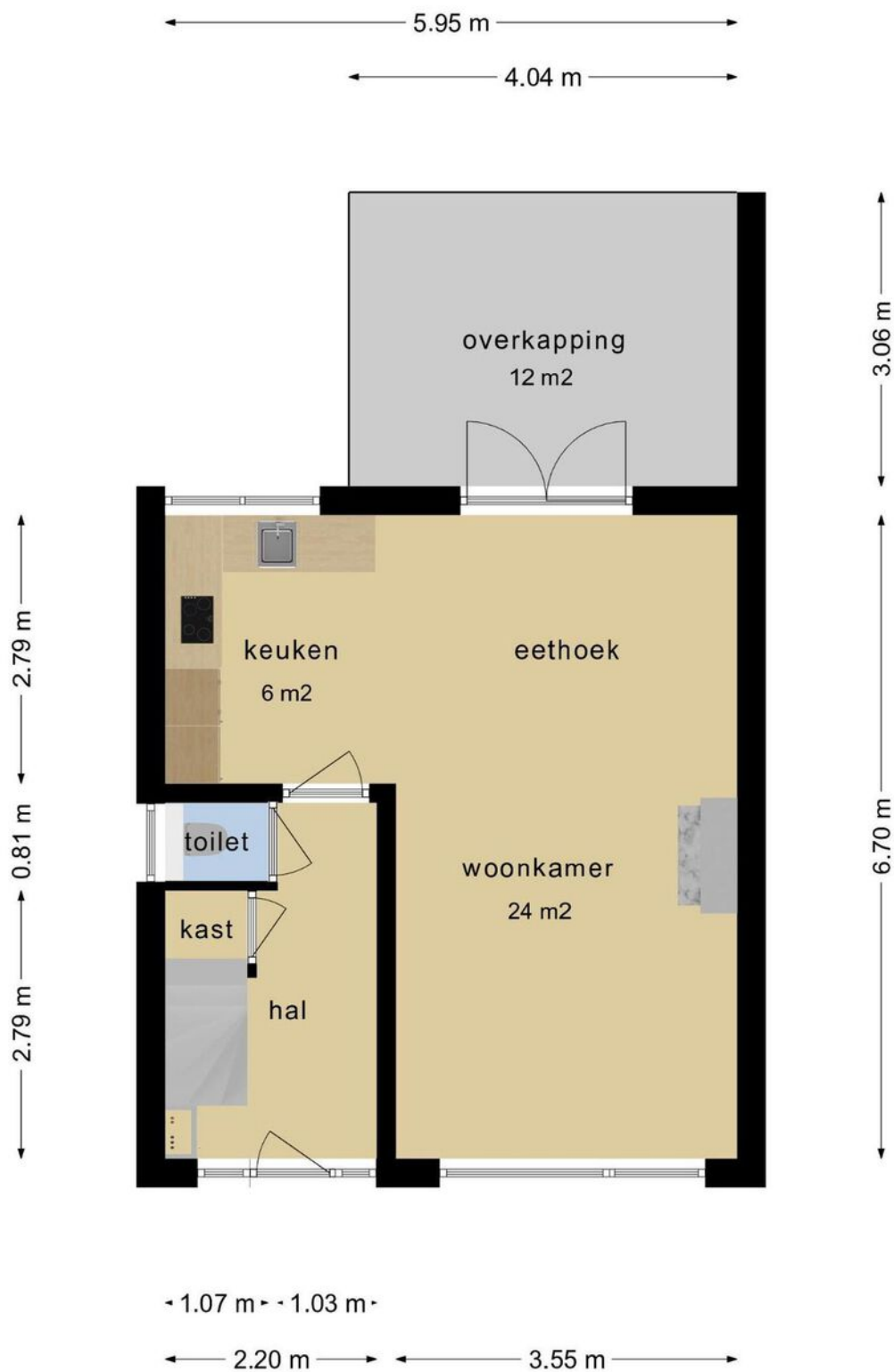
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Giessenburg	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 791	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 februari 2024
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

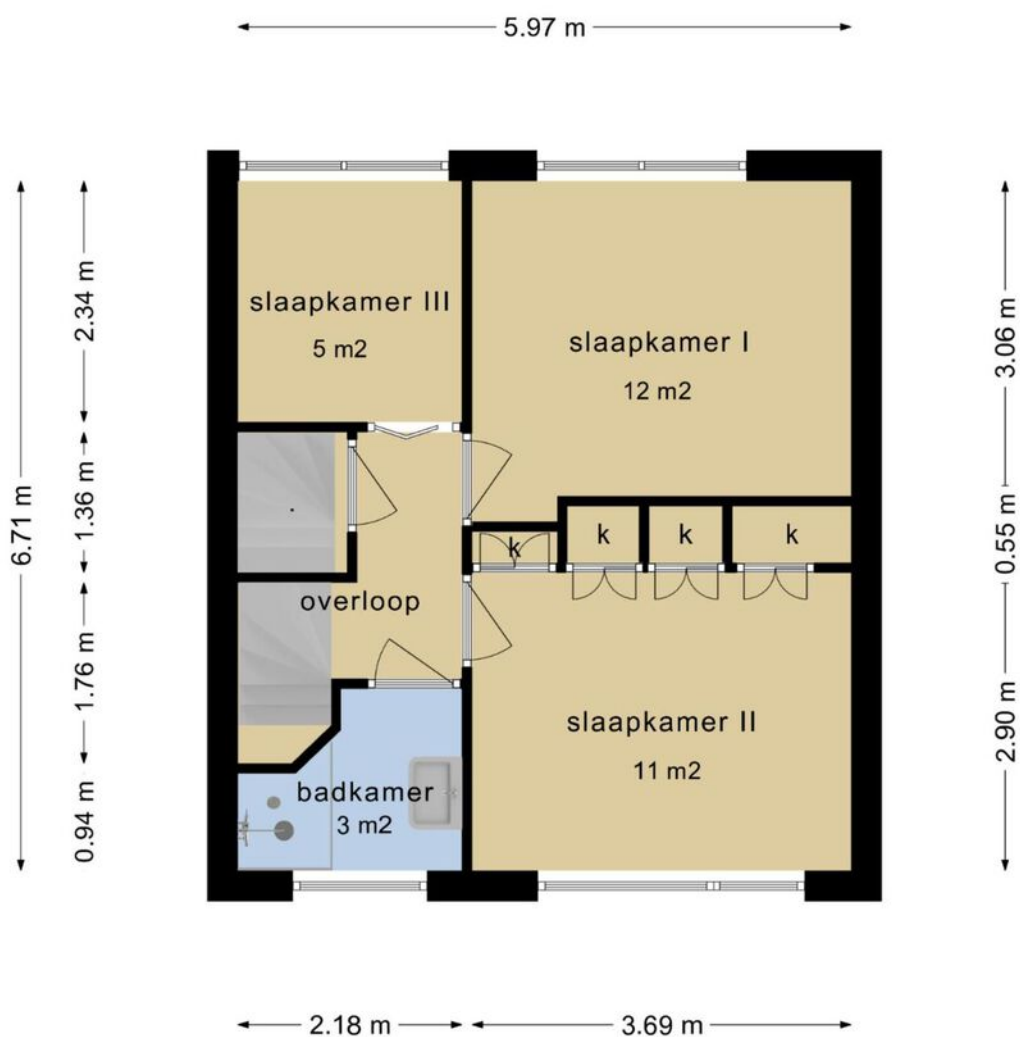
Begane grond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

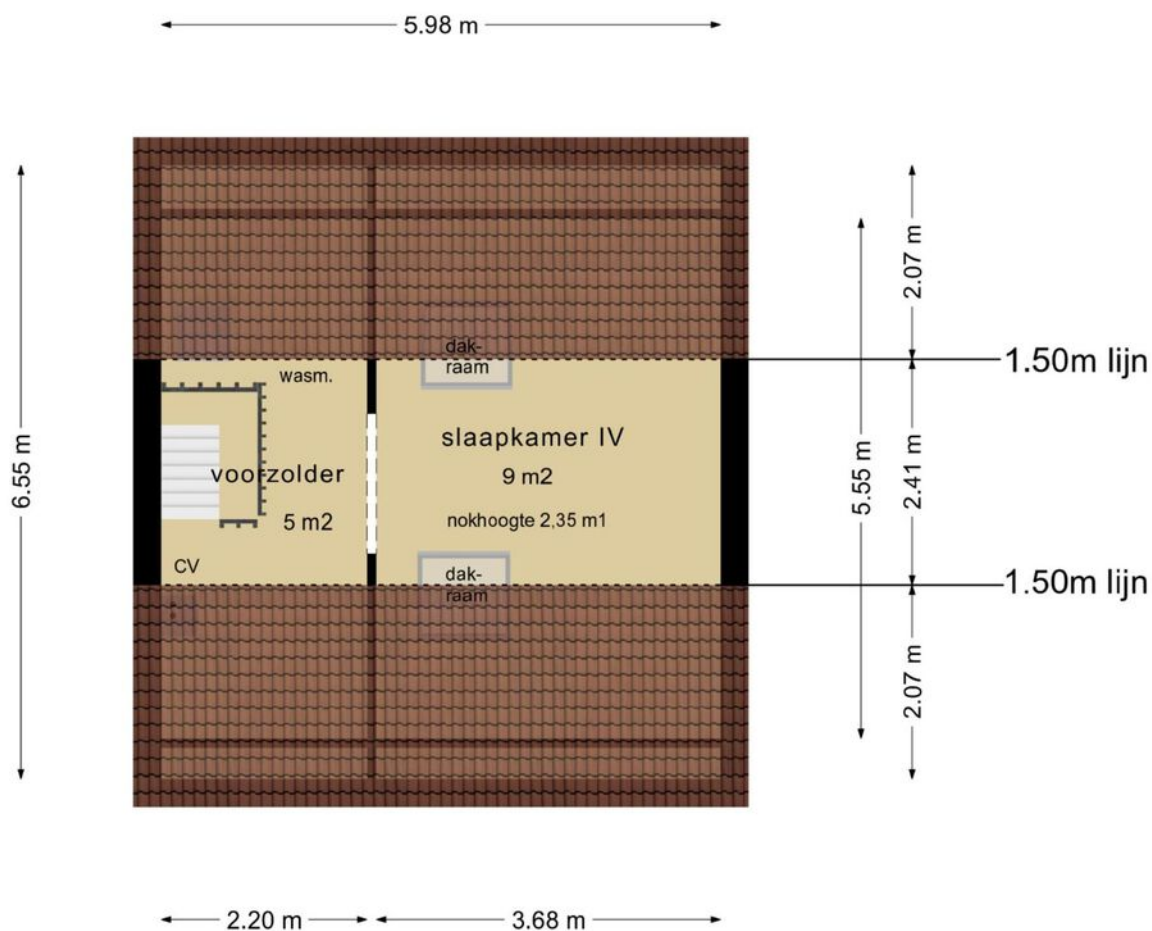
1e verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

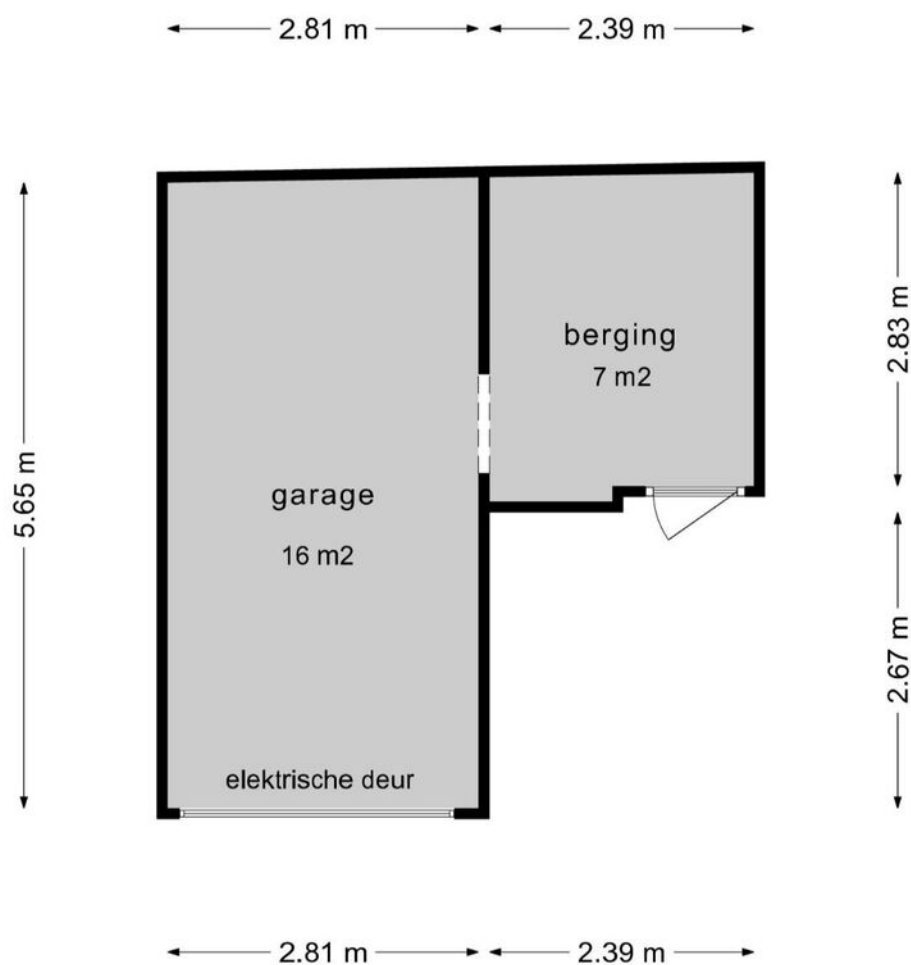
Zolder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Garage en berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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 Bruinenberg-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
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