

TE KOOP

€ 587.000 K.K.

Pullen Makelaardij

Langstraat 11
4288 JK UITWIJK
(0183) 44 82 80



Wilgenhof 34

4283 JB Giessen



Wilgenhof 34 4283 JB Giessen

Inleiding

Deze kans wil je niet laten lopen! Ben je op zoek naar een vrijstaand woonhuis met zonnige tuin, inpandige garage met vliering, bijkeuken én volop mogelijkheden om het helemaal naar jouw smaak te maken? Dan is Wilgenhof 34 in Giessen absoluut het bekijken waard. Deze sfeervolle vrijstaande woning is gelegen op een ruim hoekperceel in een geliefde woonwijk en biedt alles wat je zoekt: ruimte, een fijne indeling en een heerlijke tuin.

Wonen aan de Wilgenhof betekent rust en gemak. Het voetbalveld ligt om de hoek en binnen een paar minuten fiets je naar het winkelcentrum en de basisschool. Ook de natuur is binnen handbereik, ideaal voor een rondje wandelen, hardlopen of gewoon even lekker uitwaaien.

De inhoud van de woning is circa 686 m³ en het woonoppervlak is ongeveer 136 m².



Ligging

Op loopafstand van de woning ligt het Almbos als ook de historische bezienswaardigheid Fort Giessen, gebouwd rond 1880 als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het fort is gerestaureerd en opnieuw tot leven gebracht als natuur-, educatie- en erfgoedlocatie. Natuurgebied De Struikwaard, een gebied van bijna 40 hectare, is gelegen tussen de dijk bij Giessen en de Wilhelminasluis in Andel. Hier kun je heerlijk wandelen. Vanuit Giessen is het ook fijn fietsen op het fietspad op de nieuwe dijk, parallel gelegen aan de bochtige oude dijk. Het pad ligt naast de Afgedamde Maas en aan de overzijde van de rivier ligt het Munnikenland waar de mooie Konikpaarden lopen bij Slot Loevestein.

Voor de dagelijkse voorzieningen kun je terecht in het op korte afstand gelegen winkelcentrum De Parel. Verder is er in Giessen-Rijswijk een brede school en heeft het dorp een rijk verenigingsleven. Bekend is de Giessense Jaarmarkt, ieder jaar op de tweede vrijdag en zaterdag in september. Daarnaast sta je in afzienbare tijd in Den Bosch, Zaltbommel of Gorinchem omdat Giessen is gelegen aan de Provincialeweg weg N322.



Indeling

Begane grond

Je stapt de woning binnen in de hal die toegang biedt tot de trapopgang, meterkast, toiletruimte, bijkeuken en woonkamer. De zitkamer ligt aan de achterzijde van de woning is een heerlijke plek om samen te komen. Door de aanwezige raampartijen en schuifpui heeft het een prettige lichtinval en kun je optimaal genieten van de tuin en het daglicht. Daarnaast zorgt een houtkachel voor een warme en gezellige sfeer. Richting de voorzijde is er voldoende ruimte voor een royale eettafel, een fijne plek voor lange diners. De keuken sluit hierop aan en is uitgevoerd in een praktische U-opstelling. Dankzij de lichte kleurstelling en het nette onderhoud maakt de keuken nog altijd een verzorgde indruk. De praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen biedt toegang tot de garage.



Indeling

Eerste verdieping

Via de vaste trap kom je op de overloop. Hier heb je toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. De royale ouderslaapkamer aan de achterzijde strekt zich uit over de volledige breedte en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een inloopkast. Deze ruime kamer bestond voorheen uit 2 kamers en kan dus ook eenvoudig weer worden opgesplitst. De badkamer is eenvoudig van uitvoering en voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet, wastafel en radiator. Een ideale basis voor wie de ruimte naar eigen wens wil moderniseren.

Zolder

Voor de extra bergruimte is een ruime vliering aanwezig, bereikbaar via een luik op de overloop.



Indeling

Garage

De garage is via de bijkeuken binnendoor bereikbaar en beschikt over een praktische zolder met 2 kamers. Deze zolderverdieping is praktisch bereikbaar via de overloop op de eerste verdieping. Hierdoor kom je aan bergruimte nooit tekort. Daarnaast biedt de garage directe toegang tot de tuin.

Tuin

De tuin, gesitueerd op het zuidwesten, is fraai aangelegd en beschikt over 2 terrassen en een tuinhuis waardoor je op elk moment van de dag een fijne zitplek kunt vinden. De gevarieerde groene beplanting in combinatie met kleurrijke bloeiende planten geeft de tuin een sfeervolle en uitnodigende uitstraling, met volop mogelijkheden om in alle rust van het buitenleven te genieten. Tot slot is er parkeergelegenheid op eigen terrein en in de buurt is voldoende speelruimte te vinden.

Foto's



Foto



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto



Foto



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's









Tekeningen



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Tekeningen



Tekeningen

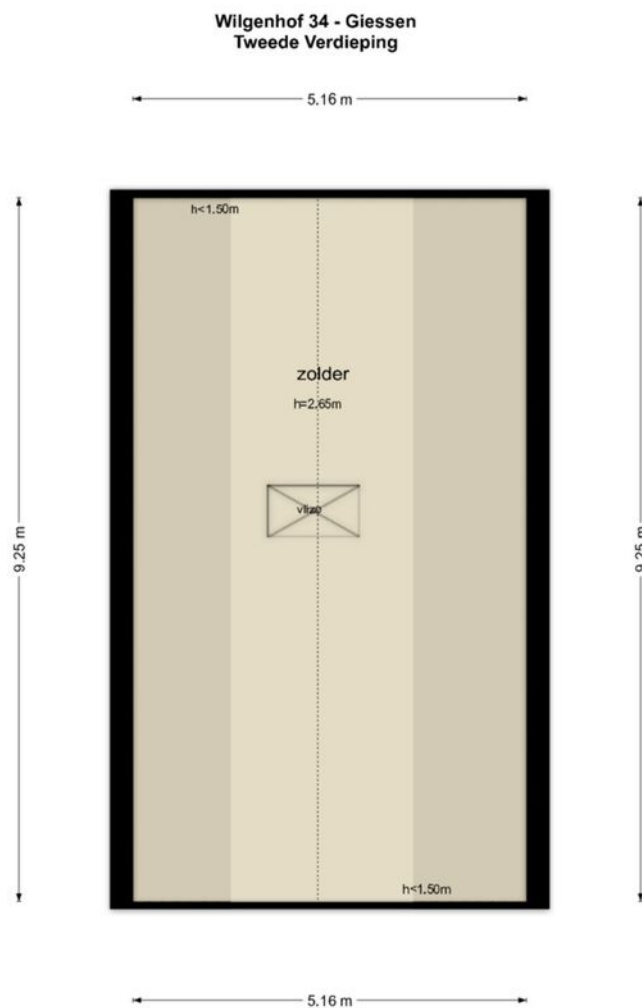


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Tekeningen

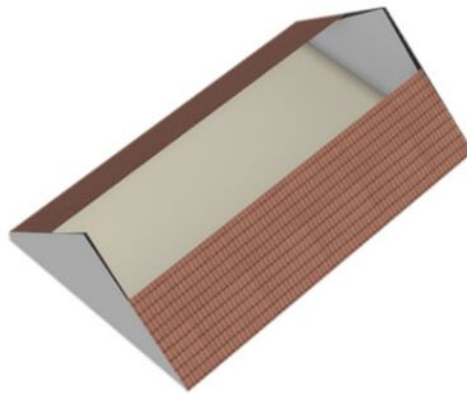


Tekeningen



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Tekeningen



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gea



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie H

Perceel 2143

kadaster

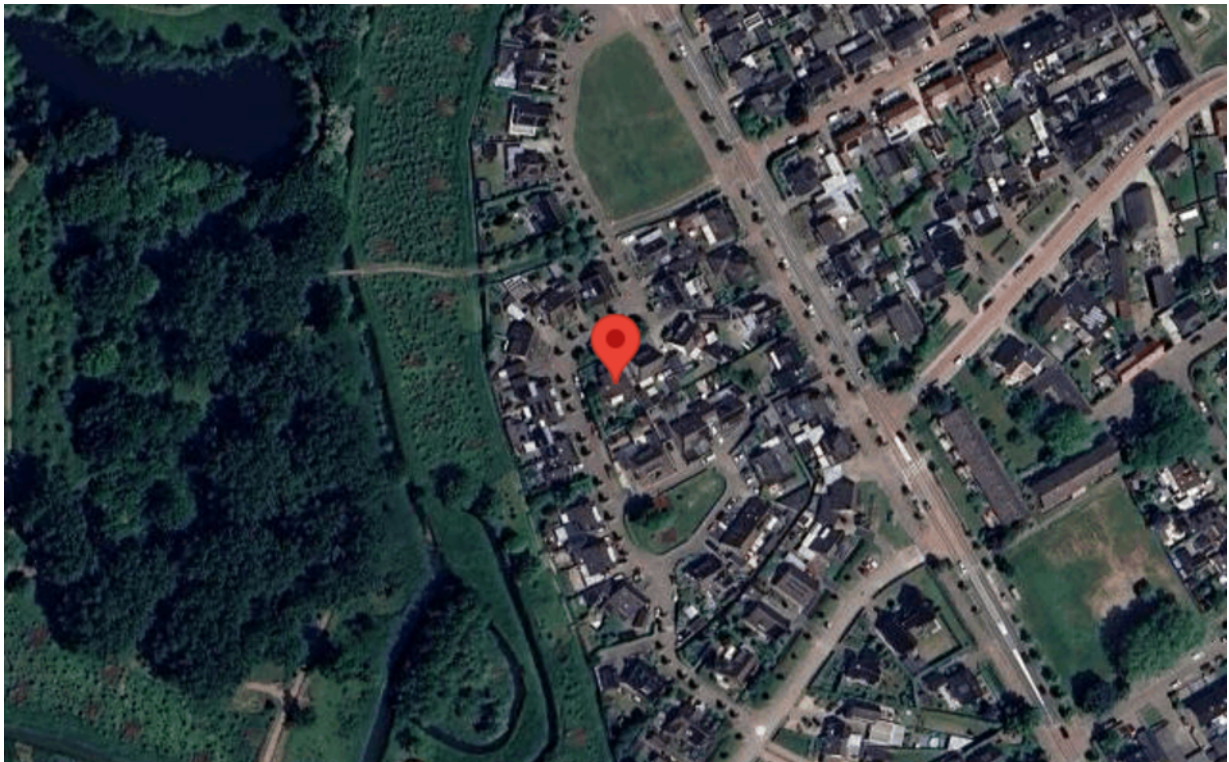
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2025

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.

Google maps



Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen	+/-	+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Wilgenhof 34
4283JB Giessen

BAG-ID: 0874010000003166

Detailaanduiding

Bouwjaar 1990
Compactheid 2,48
Vloeroppervlakte 152m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

W Kooijman

Vakbekwaamheidsnummer

77171484

Certificaathouder

Energie label Deskundige

Inschrijfnnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 587.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1989
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	455 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	136 m ²
Inhoud	686 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	51 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	6,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Daalderop
----------	-----------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2014
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
------------------------	---

Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
----------------------------------	---

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
--------------------	---

Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
--------------------	---------------------------

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Vraag en antwoord

Wanneer ben ik onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigingen doorgaan tijdens de onderhandeling?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft niet de beste 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 de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien je ook een bod wenst uit te brengen.

Mag een makelaar tijdens onderhandelingen een andere verkoopprocedure gaan hanteren of een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

Moet de makelaar gedane biedingen in volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen.

Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, etc.), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

Aanvullende informatie

Brochure

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie is ons kantoor in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Pullen Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkopers van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Waarborgsom

Kopende partij dient ter zekerheidsstelling binnen 5 weken na prijsovereenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen in handen van de betrokken notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule

Indien het een oudere woning betreft, zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen: Het betreft een woning die meer dan 40 jaar oud is wat betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbest

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit worden gemeld. In de koopovereenkomst zal de volgende clausule worden opgenomen: Het verkochte is echter gebouwd in een periode waarin de toepassing van asbesthoudende materialen niet bij wet was verboden, waardoor de aanwezigheid ervan niet geheel is uit te sluiten. Koper vrijwaart verkoper van de eventuele aanwezigheid hiervan. Verkoper verklaart geen asbesthoudende materialen te hebben aangebracht na diens eigendomsverrijking.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbinden de voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, Nationale Hypotheek Garantie of bouwkundige keuring. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

Wanneer begint en eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen. Eén dag in het weekend telt mee, feestdagen tellen nooit mee.

Pullen Makelaardij

Langstraat 11
4288 JK UITWIJK
(0183) 44 82 80
info@pullen-makelaardij.nl

Vastgoed
 Ned.