

TE KOOP

€ 429.000 K.K.

Pullen Makelaardij

Langstraat 11
4288 JK UITWIJK
(0183) 44 82 80



Wilgenhof 29

4283 JA Giessen



Wilgenhof 29 4283 JA Giessen

Inleiding

Een woning met een achtertuin als deze is zeldzaam. Deze twee-onder-een-kapwoning heeft een bijzondere ligging: de achtertuin grenst direct aan het Almbos. Verder beschikt de woning over een eigen ruime oprit met parkeergelegenheid en een garage.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. Hier geniet je van rust, ruimte en een gemoedelijke dorpsfeer. Dagelijkse voorzieningen zoals een basisschool, huisarts, supermarkt en sportverenigingen bevinden zich op loopafstand. Ook natuurliefhebbers zitten hier uitstekend, met prachtige wandel- en fietsroutes in de directe omgeving.

Op het gebied van modernisering en verduurzaming valt er nog wel winst te behalen. Een mooie gelegenheid om het comfort en de energiezuinigheid verder te verbeteren en de woning weer helemaal van deze tijd te maken.

De woning heeft een woonoppervlak van ongeveer 99 m², een inhoud van circa 389 m³ en staat op een perceel van 328 m².



Bereikbaarheid

Achter de woning ligt het Almbos, een bos- en recreatiegebied waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of gewoon ontspannen. Ook voor de visliefhebber is er hier volop gelegenheid om te vissen. Voor de kinderen is er tegenwoordig zelfs een kabouterpad. Op korte afstand ligt 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.

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, Gorinchem of Breda omdat Giessen is gelegen aan de Provincialeweg weg N322.



Indeling

Begane grond

Vanaf De Wilgenhof wandel je over de brede oprit richting de voordeur. De voortuin zorgt voor een vriendelijk welkom en meteen valt op dat je hier niet hoeft te puzzelen met parkeerplaatsen; de ruimte op eigen terrein is royaal aanwezig.

Eenmaal binnen kom je terecht in de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer. Alles voelt overzichtelijk en praktisch. De woonkamer heeft grote ramen aan de voorzijde en geeft uitzicht op het rustige straatbeeld. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer en geeft een deur toegang tot de hal aan de achterzijde. Vanuit de achtergelegen hal heb je toegang tot de keuken, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de tuin.

Onder de trap bevindt zich praktische een extra bergruimte welke bereikbaar is vanuit de woonkamer. De keuken heeft een hoekopstelling en vanuit het raam kijk je uit richting de tuin zodat je mooi kunt zien wat er buiten gebeurt.



Indeling

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers ieder met een eigen afmeting en formaat. Daarmee is deze verdieping prettig in te delen voor een gezin maar ook voor wie behoefte heeft aan een aparte werk-, hobby- of logeerkamer.

De hoofdslaapkamer heeft een dakkapel wat zorgt voor extra ruimte en licht. De badkamer maakt de verdieping compleet en is voorzien van een inloopdouche en wastafel en toilet. Ook is hier een witgoedaansluiting.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Het is nu een plek die vooral als opslagruimte dienstdoet, maar je kunt hier nog een volwaardige vierde kamer realiseren. Dankzij de praktische knieschotten heb je extra bergruimte. Ook bevindt zich hier de cv-ketel.



Indeling

Garage

De vrijstaande garage is een mooie aanvulling op de woning en biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en het opbergen van allerlei spullen. De toegang naar de garage is via de loopdeur of de elektrisch bedienbare overheaddeur.

Tussen de woning en de garage bevindt zich een muur met een afsluitbare deur. Via deze doorgang is de tuin rechtstreeks bereikbaar vanaf de oprit. De afsluitbare toegang biedt daarbij extra privacy en een prettig gevoel van veiligheid.

Tuin

De achtertuin biedt op verschillende momenten van de dag een heerlijke plek om buiten te zijn. Bij de woning bevindt zich een terras dat uitnodigt tot gezellig buiten zitten en ontspannen. Verderop in de tuin zorgt een prieel en een zitkuil voor een beschutte zitplek. Aan de achterzijde heb je prachtig uitzicht over het aangrenzende Almbos.

Foto



Foto's



Foto



Foto



Foto's



Foto



Foto



Foto's



Foto's



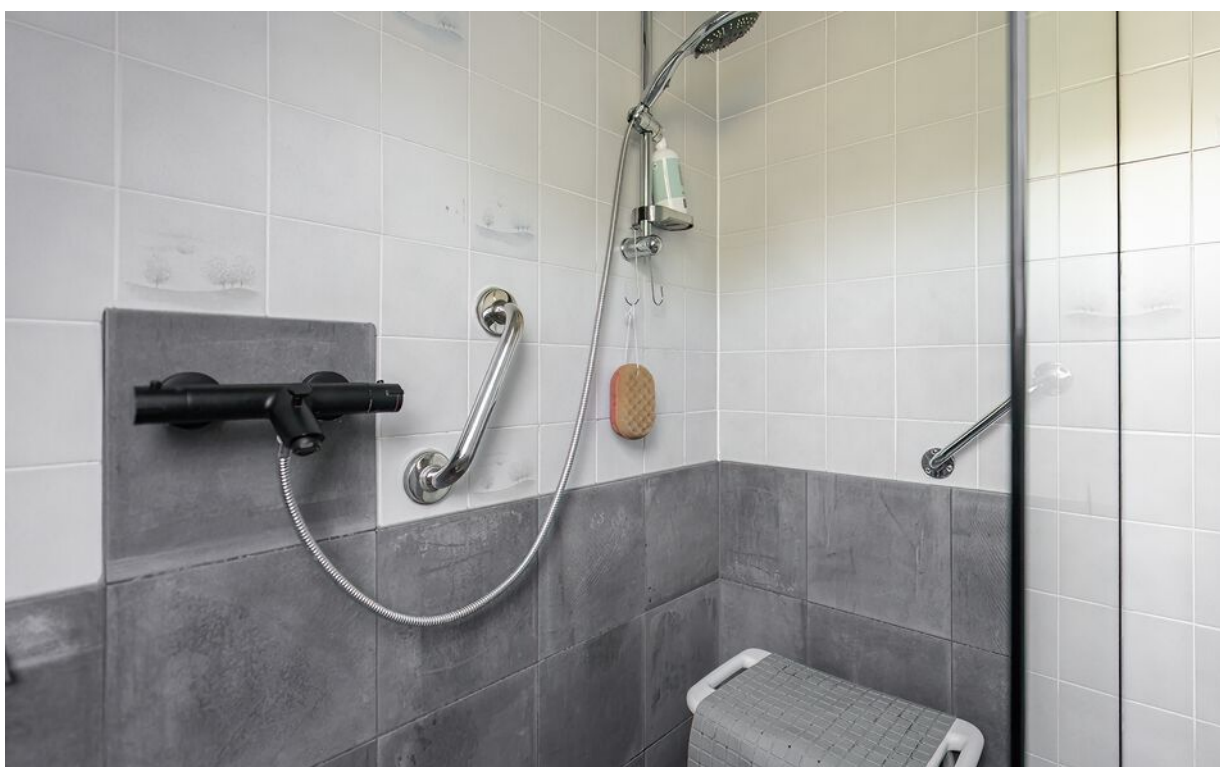
De onderste foto is met AI bewerkt



Foto



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Foto



Foto's

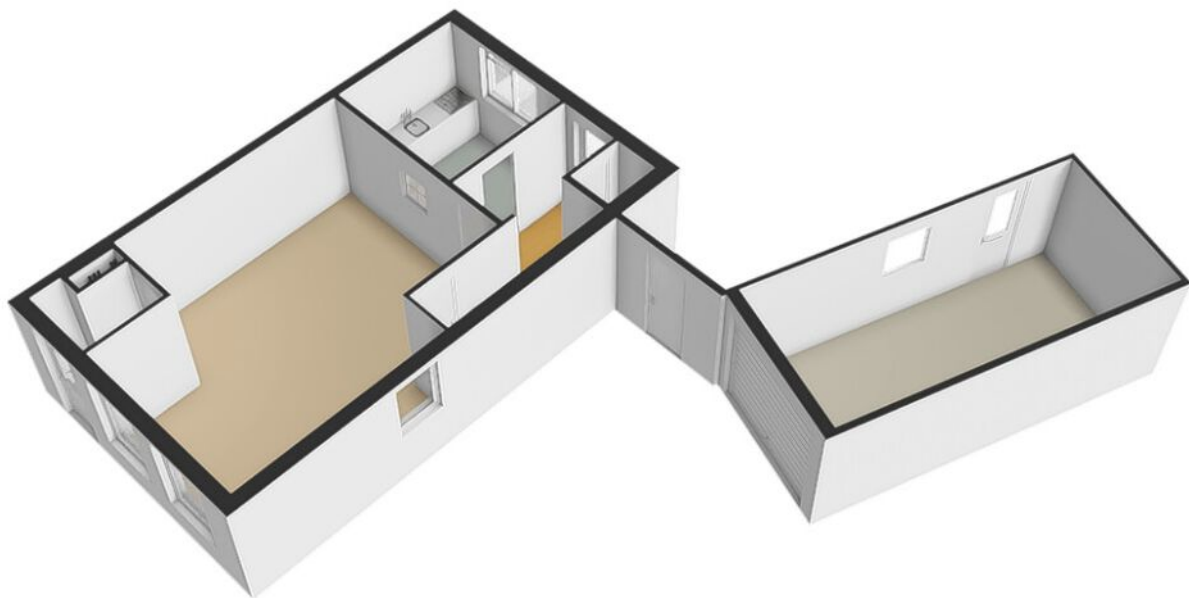


Tekeningen



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

Tekeningen

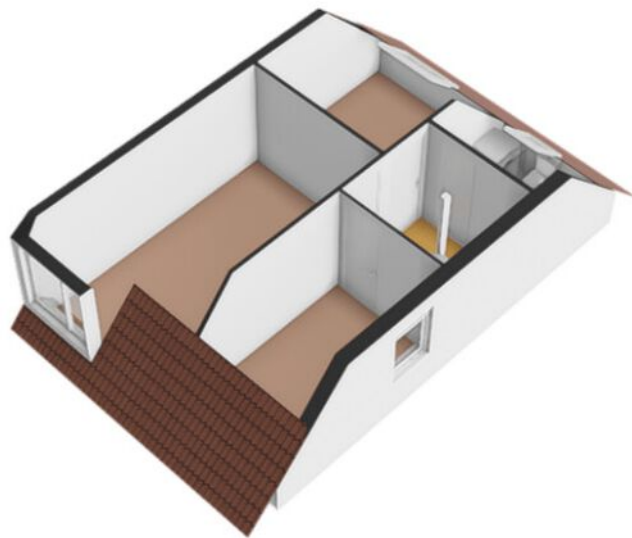


Tekeningen

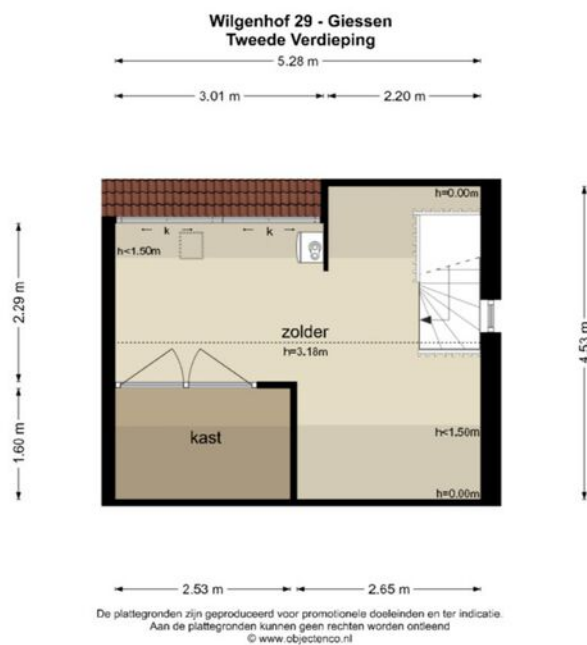


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Tekeningen



Tekeningen



Tekeningen



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilgenhof 29



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 2177

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Google maps



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 429.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1990

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Gedeeltelijk dubbel glas
Spouwmuren
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 328 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 100 m²

Inhoud 389 m³

Oppervlakte externe bergruimte 19 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan bosrand
In woonwijk

Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Zuid-west

Heeft een achterom Ja

Staat Normaal

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha
----------	--------

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

Bouwjaar	2012
----------	------

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

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

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
------------------------	---

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

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

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
--------------------	---------------------

Parkeergelegenheid	Vrijstaande 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.

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.

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 eigendomsverkrijging.

Pullen Makelaardij

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

Vastgoed
 Ned.