

Wilhelminalaan 17

3381 BN Giessenburg

Vraagprijs € 385.000 k.k.



Fraai en kindvriendelijk gelegen met vrij uitzicht op een plantsoen, tussenwoning met aanbouw aan de achterzijde, verduurzaamd met 6 zonnepanelen én volledig geïsoleerd (vloerisolatie, spouwmuurisolatie, dakisolatie en dubbel glas), 2 x airconditioning, met ruime lichte doorzon woonkamer, badkamer met ligbad en wastafel, 4 slaapkamers en diepe tuin met stenen berging

De Wilhelminalaan 17 in Giessenburg is een uitermate aantrekkelijk aanbod. De huidige bewoner is eigenaar sinds 2018 en heeft daarna met name in verduurzaming van de woning geïnvesteerd (zonnepanelen, isolatie en dubbel glas), algemene afwerkingen en onderhoud, plaatsing airco's en praktische inbouwkast met werkplek geplaatst in de woonkamer. De aanbouw aan de achterzijde met daarin de keuken gesitueerd was reeds aanwezig.

De woning is gunstig gelegen met een kindvriendelijke ligging tegenover een groot plantsoen, nabij de basisscholen en grote speeltuin. Je woont hier heerlijk vrij en vanuit de woonkamer ervaar je altijd het vrije uitzicht, echt een leuk plekje!

Neem contact met ons op om dit complete aanbod te bezichtigen!

- Fraai gelegen met vrij uitzicht op een plantsoen
- Kindvriendelijke ligging nabij basisscholen en grote speeltuin
- Aanbouw aan de achterzijde met daarin de keuken gesitueerd
- Ruime, lichte doorzon woonkamer met vrij uitzicht
- 4 slaapkamers
- Volledig geïsoleerd
- 6 zonnepanelen
- Woonoppervlakte van circa 101 m²

BEGANE GROND

Entree / hal

- Meterkast
- Kruipluik bij voordeur
- Trapopgang
- Trapkast
- Kapstok

Toilet

- Duoblok
- Betegeld tot plafond

Woonkamer – circa 30 m²

- Ruime, lichte doorzon woonkamer
- Vrij uitzicht op plantsoen
- Airconditioning (zowel koelen als verwarmen)
- Praktische kastenwand met werkplek, ideaal!
- Rolliiken voor- en achterzijde

BEGANE GROND

Keuken – circa 9 m²

- Keuken gesitueerd in de aanbouw
- Ruime hoekkeuken uit 2003
- Vaatwasser
- Oven
- 4-pitsgaskooktoestel
- Koelkast + vriesvak
- 1,5 spoelbak
- Opstelplaats wasmachine, weggewerkt in kast, met daarboven praktisch aflegblad
- Lichtkoepel in platte dak
- Tegelvloer
- Zonneschermb
- Dakisolatie met gisplaten plafond aangebracht door huidige eigenaar

1E VERDIEPING

Overloop

- Vaste trap naar zolder

Slaapkamer I – circa 11 m²

- Achterzijde
- Vaste kasten
- Rolluik
- Airconditioning (zowel koelen als verwarmen)

Slaapkamer II – circa 11 m²

- Gelegen aan de voorzijde
- Vaste kasten
- Rolluik

Slaapkamer III – circa 5 m²

- Gelegen aan de achterzijde
- Rolluik

Badkamer – circa 4 m²

- Badkamer uit 2003
- Blauw / witte kleurstelling
- Betegeld tot het plafond
- Ligbad met douchemogelijkheid, thermostaatkraan
- Wastafel
- Spiegelkast
- Raam voor ventilatie / mechanische ventilatie
- Inbouwspots in plafond

ZOLDER

Voorzolder – circa 6 m²

- Vaste (spil)trap naar zolder (voorheen vlizotrap)
- Volwaardige verdieping, ruime stahoogte, nokhoogte circa 2,42 m²
- Bergruimte onder de schuine kap
- Dakraam achterzijde
- Opstelling CV-ketel, HR Intergas, bouwjaar 2015
- Opstelling droger

ZOLDER

Slaapkamer IV – circa 9 m²

- Dakraam achterzijde
- Berging onder de schuine kap
- Verdeler zonnepanelen

TUIN

- Kavel van 148 m² / kadaster G 793
- Afmeting achtertuin circa 10,25 x 6,12 meter
- Achtertuin op het noordoosten
- Voorzien van stenen berging, circa 7 m²
- Voorzien van achterom / poort
- Keurig aangelegd en volledig bestraat
- Elektra in achtertuin
- Voortuin avondzon, vrij uitzicht en ligging aan plantsoen
- Kindvriendelijke ligging nabij basisscholen en grote speeltuin
- Rolluiken, voor- en achterzijde, begane grond en 1e verdieping
- Zonneschermbalk keuken
- Buitenkraan voor- en achterzijde
- Mooie locatie!

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1969
- Traditioneel gebouwd
- Aanbouw keuken onderheid (exakte leeftijd aanbouw onbekend, niet door huidige en niet door vorige eigenaar)
- Vloeren: begane grond vloer beton, verdiepingvloeren houten balklagen
- Kozijnen: houten kozijnen met volledig dubbel glas
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Aanbouw plat dak met bitumineuze dakbedekking
- Isolatie: vloerisolatie (2018), spouwmuurisolatie (2018), dakisolatie woning (door vorige eigenaar), dakisolatie keuken (door huidige eigenaar), volledig dubbel glas (grotendeels door vorige eigenaar, klepramen woonkamer en keuken door huidige eigenaar)
- Energie label B
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR, circa 2015
- Airconditioning woonkamer en slaapkamer I, zowel koelen als verwarmen (2023)
- 6 zonnepanelen, geplaatst in 2021, opbrengst jaarlijks circa 2.052 Kwh
- Woonoppervlakte circa 101 m²
- Externe berging circa 7 m²
- Inhoud circa 360 m³



"Ruime, lichte doorzon woonkamer met vrij uitzicht op plantsoen, praktische kastenwand met werkplek, airco"









"De keuken is gesitueerd in de aanbouw en voorzien van uitgebreide (inbouw)apparatuur, lichtkoepel en zonwering"







"Toilet in de hal, 3 slaapkamers op de 1e verdieping, airco op hoofdslaapkamer"







"Badkamer met ligbad, wastafel, desingradiator en spiegelkast, vaste trap naar voorzolder en slaapkamer IV"





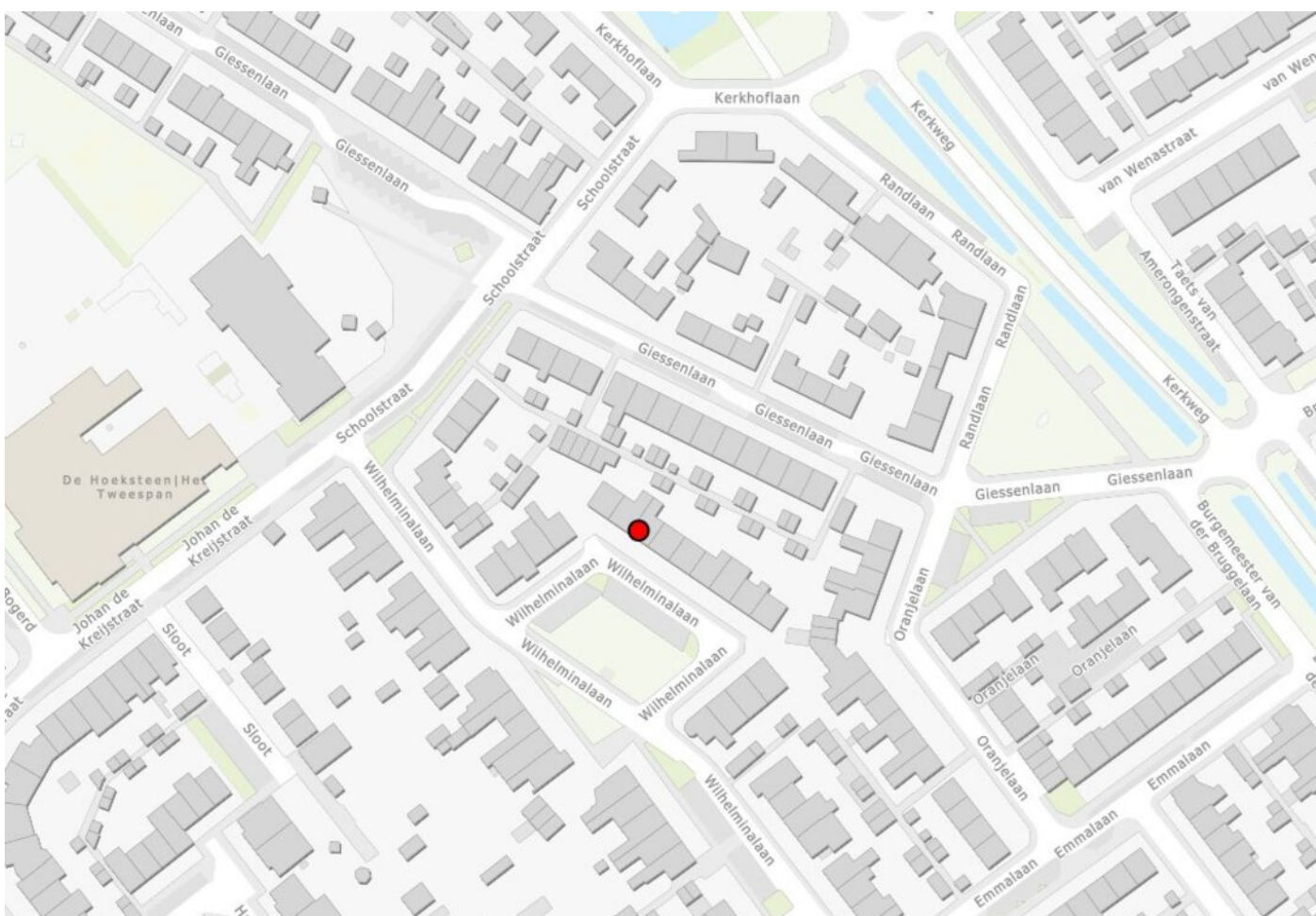




*"Achtertuin op het
noordoosten, afmeting
10,25 x 6,12 meter,
kindvriendelijke ligging
tegenover plantsoen"*







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilhelminalaan 17



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

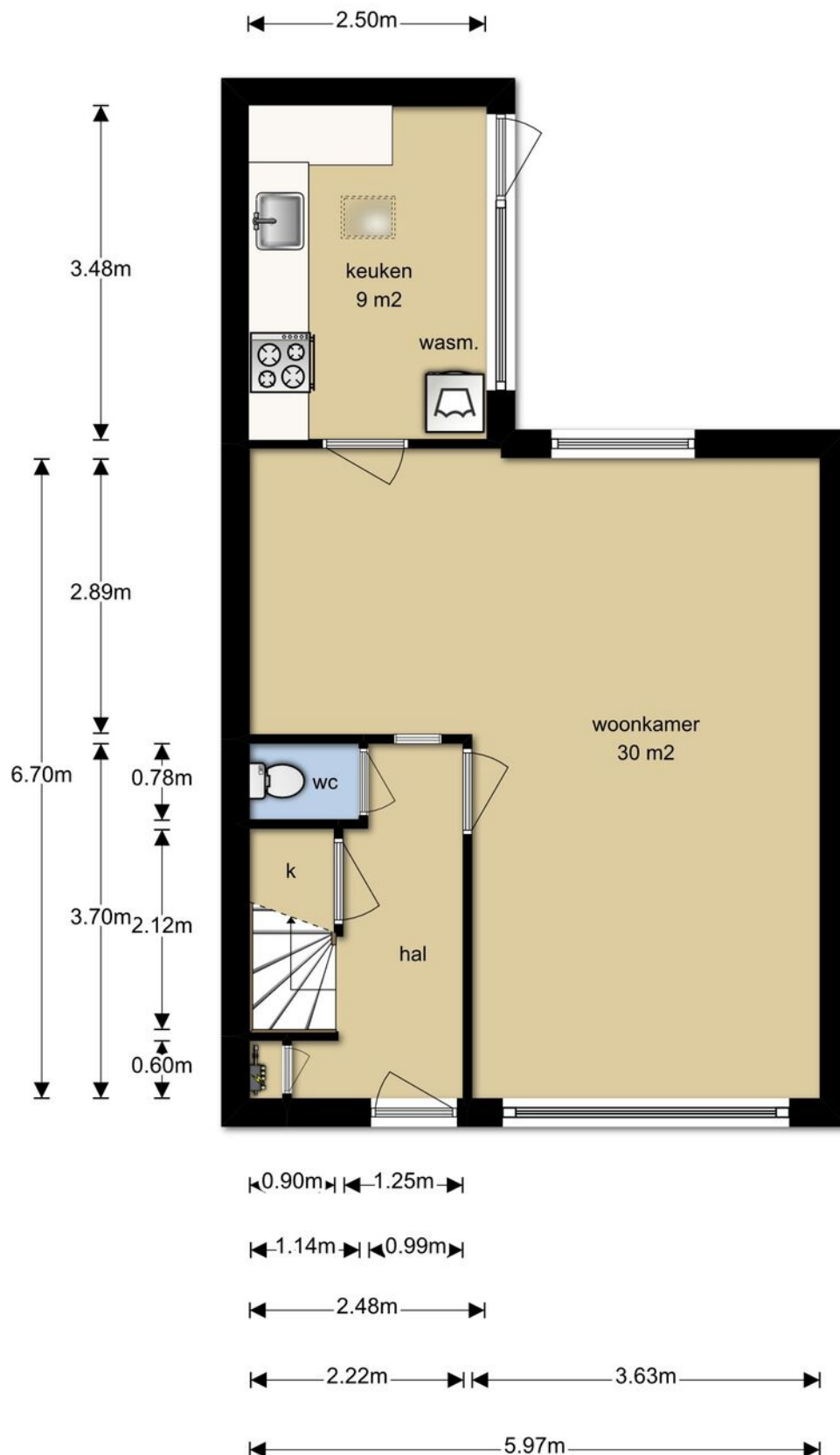
Kadastrale gemeente Giessenburg
Sectie G
Perceel 793

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.

kadaster

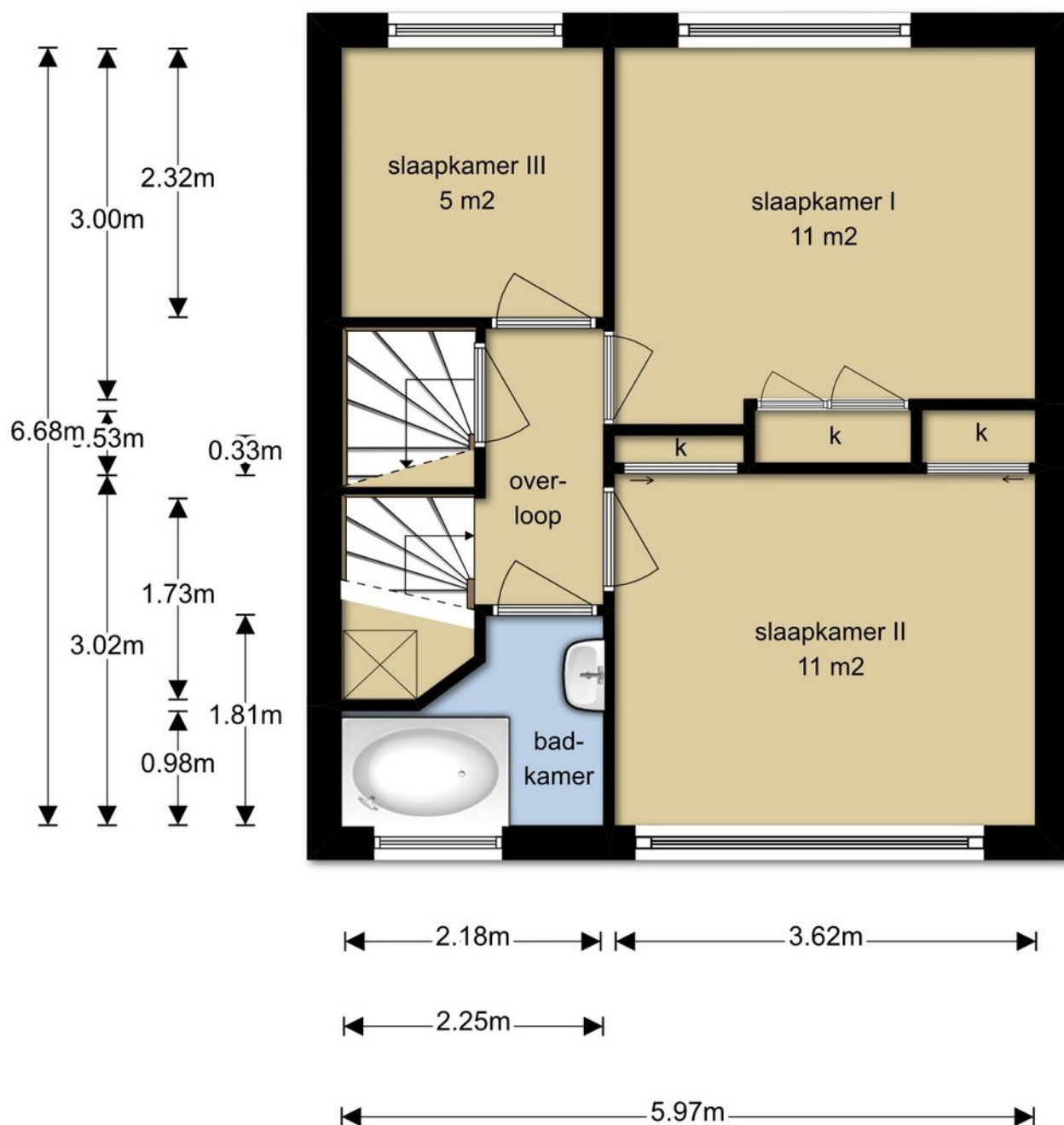
Plattegrond

Begane grond



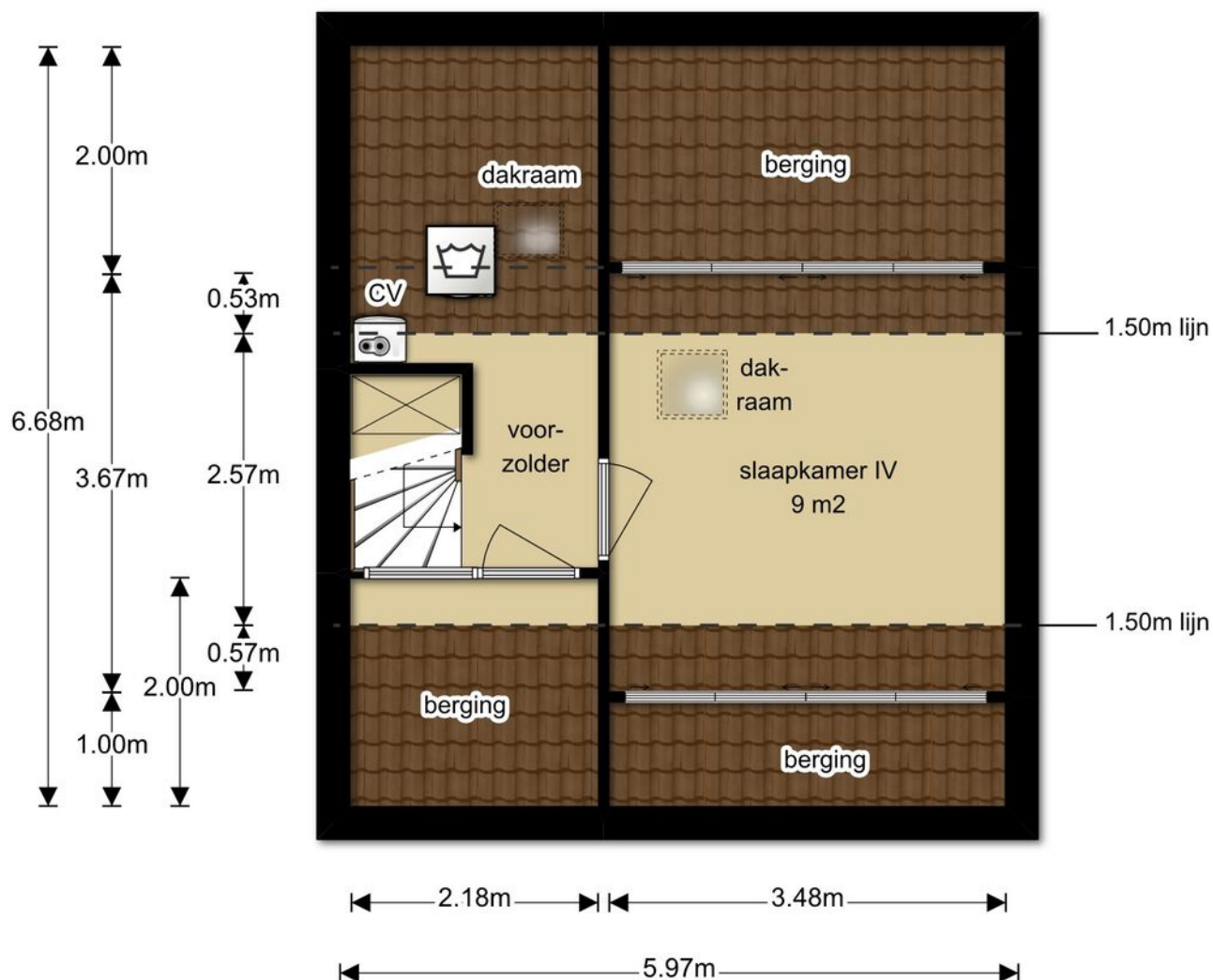
Plattegrond

1e verdieping



Plattegrond

Zolder



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
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
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ